



# CRÉER ET GÉRER UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

## Optimiser les schémas de SCI

La société civile immobilière est une société civile qui a un objet immobilier. Le recours à ce type de société permet en effet la détention d'un ou de plusieurs immeubles par plusieurs personnes tout en évitant les inconvénients et les blocages liés à l'indivision. La SCI facilite la transmission des biens immobiliers et permet ainsi de conférer des avantages fiscaux et patrimoniaux.

FORMATIONS COURTES

PERFECTIONNEMENT

Ref. : 8930017

Durée :  
2 jours - 14 heures

Tarif :  
Salarié - Entreprise : 1710  
€ HT

Repas inclus

### OBJECTIFS

Cerner les règles juridiques et fiscales applicables aux sociétés civiles immobilières  
Mesurer les incidences de l'option à l'IS  
Organiser la sortie des associés

### EVALUATION

Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.

### POUR QUI ?

Gestionnaires de patrimoine et conseillers en investissements financiers  
Avocats et notaires  
Juristes et fiscalistes

### COMPÉTENCES ACQUISES

Limiter les impacts fiscaux liés aux divers montages de SCI dans le cadre de ses stratégies patrimoniales immobilières

### PARCOURS PÉDAGOGIQUE

E-quiz amont  
Présentiel  
E-quiz aval

### PROGRAMME

Créer et gérer une société civile immobilière

#### Envisager les différentes utilisations d'une SCI

- Intégrer la SCI dans une stratégie patrimoniale
- Recourir à la SCI pour organiser son patrimoine : acquérir, gérer et transmettre un patrimoine
- Utiliser la SCI dans le cadre d'une opération de crédit-bail
- Assurer la gestion d'immeubles locatifs
- Minimiser la pression fiscale de l'IFI

#### Maîtriser les règles pour une meilleure gestion juridique

##### Les différentes formes de structures sociétaires immobilières

##### Les apports

- Définir les biens qui peuvent être apportés
- Maîtriser les formalités

##### Rédiger les statuts

- Étudier les clauses les plus sensibles
- Définir l'objet social
- Résoudre le problème d'indivision
- Prévoir les modifications de la répartition des parts

Étude de cas : analyse commentée de statuts

##### Déterminer le montant optimal pour le capital social

- Choisir entre capital réduit ou libéré progressivement
- Déterminer le schéma à retenir





Exercice d'application : calcul du montant optimal du capital social d'une SCI donnée

### **Organiser le partage des pouvoirs et de la responsabilité**

#### **Cerner les garanties lors de la création**

- Définir les garanties exigées par les prêteurs
- Tenir compte du nantissement des parts

#### **Analyser l'impact fiscal des montages SCI**

##### **Opter ou non pour l'IS**

- IS ou IR : les éléments du choix
- Les effets de levier de l'option à l'IS
- Les évolutions possibles de la structure

##### **Définir le régime d'imposition...**

- Des revenus fonciers
- Des plus-values
- Des acquisitions de parts

##### **Tenir compte de la TVA**

##### **Déterminer le résultat fiscal**

Exercice d'application : préparation de la déclaration 2072

### **Impact fiscal de la détention d'une société civile immobilière par des actionnaires étrangers**

### **Gérer au mieux, fiscalement et juridiquement, la sortie de la société civile immobilière**

#### **Examiner les différentes hypothèses de sortie**

- Cession ou transmission des parts
- Retrait d'un associé
- Dissolution

#### **Identifier les précautions à prendre**

## **INTERVENANTS**

Léa FAULCON

avocat associé

BLACKBIRD

## **MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES ET PÉDAGOGIQUES**

Évaluation en 3 phases : Pendant la formation : un bilan quotidien effectué par l'intervenant  
À chaud : à la fin de la formation, un bilan qualité pour mesurer l'atteinte des objectifs  
À froid : à J +3 mois, une évaluation du transfert des acquis en situation professionnelle

## **LIEUX ET DATES**

### **À distance**

15 et 16 déc. 2022

22 et 23 juin 2023

07 et 08 déc. 2023

### **Paris**

25 et 26 sept. 2023

