

# La S.C.I Pourquoi ? Comment ?



## Formation

Durée : 7 heures

Animée par Denis ROCHE pour le compte d'organismes de formation

### Objectifs :

Comprendre l'intérêt de constituer une SCI, en apprécier les avantages et inconvénients, Maîtriser la SCI dans le choix a exercé dans son objet social et dans son régime fiscal, les incidences au regard des responsabilités des associés et du gérant

### Public visé :

Experts comptables, notaires et professionnels de l'immobilier avertis connaissant déjà la structure SCI s'agissant d'une formation juridique et fiscale approfondie et dense.

### I) Pourquoi une S.C.I ?

Introduction : Les avantages et inconvénients de la SCI

- A) un outil de transmission du patrimoine
  - 1) la SCI permet d'éviter l'indivision
  - 2) La SCI permet de réduire le coût de la transmission
  - 3) Associés les enfants dans une SCI familiale
- B) un outil de protection du patrimoine
  - 1) au regard des créanciers
  - 2) au regard de la famille

### II) La constitution de la SCI

- A) Les points essentiels à prévoir dans la rédaction des statuts
  - 1) les associés
    - SCI entre époux • protection de l'associé mineur
  - 2) les apports
  - 3) la participation aux résultats
    - participation aux bénéfices • participation aux pertes • en présence d'un démembrement de parts
  - 4) quelle forme pour les statuts?
    - acte sous seing privé • acte authentique
  - 5) l'objet social
    - l'activité doit être civile • attention au changement d'objet social ou d'activité réelle!
- B) Le capital social : une définition importante et des précautions à prendre...
  - 1) les différents types d'apports
  - 2) capital faible ou élevé? Des conséquences non négligeables en matière de droits de mutation et plus-values
  - 3) libération immédiate ou différée du capital social ?

### III) La gestion de la SCI

- A) Le gérant de la SCI : un choix qui n'est pas anodin et qui peut être lourd de conséquence...
  - 1) le statut fiscal et social du gérant
  - 2) la nomination du gérant
  - 3) la cessation des fonctions du gérant
  - 4) les pouvoirs du gérant
  - 5) la responsabilité du gérant
- B) Le pouvoir de décision des associés
  - les assemblées d'associés • la consultation écrite • la signature d'un acte par tous les associés • attention à l'abus de majorité ou de minorité!
- C) Acquisition et financement du patrimoine immobilier par la SCI
  - 1) le frais à payer pour l'acquisition des immeubles
  - 2) le financement par apport en capital
  - 3) le financement par apport en compte courant
  - 4) le financement par emprunt bancaire
- D) Les garanties demandées par la banque
  - 1) le cautionnement de la SCI
  - 2) l'hypothèque sur l'immeuble
  - 3) la caution des associés
- E) La location et la mise à disposition de l'immeuble social par la SCI : points particuliers
  - 1) la SCI met gratuitement l'immeuble social à disposition de ses associés
  - 2) la SCI loue l'immeuble social à ses associés ou à des tiers

Suite...

# La S.C.I

## Pourquoi ? Comment ?

### IV) La fiscalité de la SCI

#### A) La TVA

- 1) la TVA immobilière lors de l'acquisition de l'immeuble social
- 2) la TVA immobilière lors de la revente de l'immeuble social
- 3) la TVA sur les loyers
  - Faut-il opter à la TVA sur les loyers ?
  - la SCI peut-elle opter ?
  - les modalités d'option à la TVA
  - les régimes de déclaration en matière de TVA

#### 4) le paiement de la TVA

#### B) L'imposition des bénéfices

- 1) le régime d'imposition des SCI translucides
  - parts SCI dans le patrimoine privé des associés
  - parts SCI inscrites à l'actif du bilan d'une entreprise
- 2) le régime d'imposition des SCI à l'IS
  - l'option pour l'IS
  - intéressant en période de constitution d'un patrimoine
  - jeu sur les dividendes pour minorer l'IR des associés
  - idéal pour compenser des déficits d'une activité sur bénéfices autre activité
  - un choix subi en cas d'exercice d'une activité commerciale
- 3) calcul de l'impôt pour SCI IR
  - les revenus imposables
  - les charges déductibles
  - la gestion du déficit foncier
- 4) calcul de l'imposition pour les SCI IS
- 5) détermination du résultat imposable et déclarations fiscales SCI

### V) La sortie de la SCI

#### A) La vente des parts de la SCI

- 1) Les étapes à suivre
  - obtenir l'agrément du cessionnaire
  - informer la SCI de la cession
  - informer les tiers de la cession
- 2) les conséquences juridiques de la cession
- 3) les conséquences fiscales de la cession
  - les droits d'enregistrement sur l'acquisition des parts sociales
  - l'imposition de la plus-value sur la vente des parts sociales

#### B) La transmission des parts de la SCI

- 1) les conséquences juridiques de la transmission des parts sociales
  - par succession
  - par donation
- 2) les conséquences fiscales de la transmission des parts sociales
  - au regard de la plus-value latente sur les parts sociales
  - au regard des DMTG

#### C) Le retrait d'un associé de la SCI

- 1) les modalités du retrait d'un associé
  - les conséquences civiles du retrait d'un associé
  - les conséquences fiscales du retrait d'un associé
    - les droits d'enregistrement
    - les impôts directs