

# Créer et gérer une SCI (société civile immobilière) (14 heures)

## OBJECTIFS

- Maîtriser les étapes de la création d'une SCI
- Comprendre le fonctionnement d'une SCI
- Connaître la fiscalité d'une SCI
- Connaître les avantages et les inconvénients d'une SCI

## INFORMATIONS

**Public :** Professionnels de l'immobilier

**Prérequis :** Aucun

**Durée :** 14 heures

## FINANCEMENT

Une action de formation peut faire l'objet d'une prise en charge OPCO.

START LEARNING identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

### Pédagogiques :

- Apports théoriques
- Étude de cas, mise en situation
- Pédagogie participative

### Matériels :

- Vidéo projecteur
- Paper board

### Méthodes d'évaluation :

- Évaluation formative
- QCM

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60

Email : [contact@start-learning.fr](mailto:contact@start-learning.fr)

[www.start-learning.fr](http://www.start-learning.fr)

NDA : 32 60 03216 60

## Module 1 : Le point de départ de la constitution d'une SCI, les bonnes questions et les étapes

**7 Heures**

### Séquence 1 : Pourquoi une SCI ?

- ▶ Connaître la SCI (Société Civile Immobilière)
- ▶ Les objectifs et la stratégie patrimoniale de la SCI
  - acquérir un patrimoine
  - protéger un patrimoine
  - faciliter la transmission du patrimoine
  - optimiser l'immobilier dans une SCI
- ▶ Les différentes formes de structures sociétaires immobilières

### Séquence 2 : Les étapes de la création d'une SCI

- ▶ Qui peut devenir associé ?
- ▶ Droit et obligations des associés
- ▶ Démembrement : avantages, droits et obligations du nu-proprétaire et de l'usufruitier
- ▶ Durée de vie de la SCI
- ▶ Définition des biens qui peuvent être apportés ou non dans la SCI
- ▶ Les différentes formalités à accomplir
- ▶ Rédiger les statuts (clauses sensibles, objet social, indivision, répartition des parts)
- ▶ Déterminer le montant du capital social (réduit ou libéré progressivement)
- ▶ Organiser le partage des pouvoirs et de la responsabilité
- ▶ Appréhender les différentes garanties lors de la création (garanties exigées par les prêteurs, nantissement des parts, etc.)

## Module 2 : La Société Civile Immobilière gérée et optimisée

**7 Heures**

### Séquence 1 : Les règles de gestion d'une Société Civile Immobilière

- ▶ La gestion d'une SCI : location, vente, emprunt
- ▶ Décisions collectives des associés
- ▶ Nomination du ou des gérant(s)
- ▶ Attributions de la gérance
- ▶ L'organisation des pouvoirs : entre théorie et pratique
- ▶ Les appels de fonds auprès des associés, autres modes de financement
- ▶ Les cessions de parts et des immeubles
- ▶ Le choix optimal et la valorisation de parts de SCI
- ▶ Limites de la SCI :
  - formalisme lié à son statut de société
  - impossibilité d'obtention d'offres de prêt
  - responsabilité des associés
  - vigilance du Trésor public

### Séquence 2 : Régime fiscal d'une Société Civile Immobilière

- ▶ L'impact fiscal d'un montage de SCI
- ▶ IS ou IR : les éléments du choix
- ▶ L'imposition d'une SCI familiale
- ▶ Les effets de levier de l'option à l'IS
- ▶ Les évolutions possibles de la société
- ▶ Le régime d'imposition
  - Des revenus fonciers
  - Des plus-values
  - Des acquisitions de parts
- ▶ Gestion de la TVA
- ▶ Déterminer le résultat fiscal
- ▶ Les conséquences fiscales de la dissolution

## Certification

**Qualiopi**  
processus certifié

## Financements

**MON COMPTE FORMATION** **OPCO** **pôle emploi**

## Nous suivre



Formations accessibles aux personnes en situation de handicap, merci de nous contacter.