

# GÉRER JURIDIQUEMENT UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)



**2** jours (à titre indicatif)

## RÈGLES JURIDIQUES ET FISCALES DE LA SCI

En tant que dirigeant d'entreprise, responsable juridique ou gestionnaire de patrimoine, vous êtes à la recherche d'une formation vous permettant de faire le point et d'améliorer vos connaissances sur la constitution et la gestion d'une société civile immobilière (SCI). En participant à cette formation, vous connaîtrez les avantages et inconvénients des statuts de la SCI. Vous connaîtrez toutes les règles juridiques et fiscales qui s'appliquent aux différents types de montages de SCI. Cette formation 100% opérationnelle s'appuie sur l'étude de nombreux documents : statuts, procès-verbaux... Et des mises en situation élaborées à partir de cas concrets rencontrés en entreprise.

### PROGRAMME INDICATIF DE LA FORMATION INTRA

Ce programme est mis à jour en temps réel pour prendre en compte les nouvelles dispositions fiscales selon les lois fiscales (notamment LF 2025)

#### CONTRAT DE SOCIÉTÉ

- › Définir la Société Civile Immobilière (SCI)
- › La SCI comparée aux autres formes sociales

#### SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES (SCI) OU INDIVISION ?

- › Avantages et inconvénients de l'indivision, de la SCI
- › Focus sur l'utilisation patrimoniale post-loi de finances 2025
- › Choix de la SCI en contexte de démembrement et donation anticipée

#### CONSTITUER UNE SCI

- › La libre formulation des statuts
- › Objet social et choix des associés
- › Le démembrement des parts sociales
- › Droits du nu-propriétaire et de l'usufruitier
- › Détermination du capital social
- › Clauses d'agrément, de préemption, tontine
- › Durée de validité
- › Enregistrement des statuts
- › Dépôt obligatoire des bénéficiaires effectifs sous 30 jours
- › Prise en compte des critères environnementaux pour certaines exonérations

Cas pratique : rédiger une clause de tontine, une clause d'agrément et de préemption

#### GÉRER LA SCI

- › Le mode de gérance : gérance unique ou gérance collégiale ?
- › Responsabilité des associés
- › Les assemblées générales d'associés
- › Droit de retrait et dissolution de la SCI
- › Encadrement des SCI exerçant une activité de location meublée (requalification IS)
- › Obligations comptables en SCI à l'IS (dépôt des comptes annuels)

Cas pratique : rédiger une clause de gérance tournante

Cas pratique : rédiger un rapport de gestion

#### LA FISCALITÉ DE LA SCI

- › Tenue de la comptabilité
- › IS ou IR : les conséquences du choix
- › TVA
- › Détermination du résultat fiscal
- › Possibilité de retour à l'IR dès 3 ans après passage à l'IS
- › Amortissements à l'IS et conséquences en cas de retour IR
- › Déclaration des provisions déductibles – nouvelles conditions et documentation

Cas pratique : compléter la déclaration fiscale 2072 (IR) et 2065 (IS)

› Imposition plus value immobilière : abattement linéaire (4,5 %/an IR – 1,65 %/an prélèvements sociaux) - régime de faveur pour les cessions dans le cadre familial (sous conditions)

#### OBJECTIFS

Mettre en oeuvre les règles juridiques et fiscales applicables aux Sociétés Civiles Immobilières (SCI).  
Évaluer les avantages et les inconvénients de la SCI.  
Appliquer les règles de gestion et de gouvernance.  
Intégrer les obligations déclaratives récentes (bénéficiaires effectifs, environnement).  
Limiter les risques de requalification en activité commerciale (notamment en location meublée).

#### LES PLUS DE CETTE FORMATION

L'analyse des impacts fiscaux de différents montages de SCI  
L'étude de documents juridiques tels que des statuts, des procès-verbaux  
Des mises en situation élaborées à partir de cas concrets rencontrés en entreprise

#### PROFIL DES PARTICIPANTS

Dirigeants et responsables d'entreprises, gestionnaires de patrimoine, responsables juridiques et juristes, fiscalistes, tout professionnel souhaitant disposer de connaissances spécifiques sur la gestion de SCI à des fins de conseil  
Aucun niveau de connaissances préalables n'est requis

#### SUIVI ET ÉVALUATION

Feuille d'émargement et attestation de fin de formation  
Évaluation à chaud et à froid

#### MODALITÉS PRATIQUES

Réf : YSCI  
Formacode : 13262 / 13321  
Formation intra sur-mesure : le contenu pédagogique, les modalités de réalisation et la tarification font l'objet d'une proposition personnalisée. Votre demande est traitée en temps réel par une équipe dédiée qui vous accompagne dans le suivi de votre formation.