

Parcours SCI : enfin avoir une vision globale et pratique sur tous les intérêts du recours à la SCI

Niveau : Pratique courante

Public concerné

Notaires, collaborateurs confirmés

Objectifs :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Comprendre les incidences des choix comptables et fiscaux dans les SCI
- Conseiller et orienter le client pour lui proposer une SCI « sur-mesure »
- Utiliser au mieux les techniques comptables (tel que l'amortissement, les comptes courants) pour optimiser l'utilisation des SCI
- Valoriser le conseil du notaire

Contenu

Journée 1 : Aspects juridiques de la SCI

La création d'une SCI

* Aspects juridiques :

- Importance d'une bonne rédaction de l'objet social
- Les apports (en pleine propriété, en démembrement)
- La souscription des parts sociales (souscription en tontine, croisée)
- Nomination et détermination des pouvoirs du gérant
- SCI ouverte ou fermée
- SCI et régimes matrimoniaux
- Répartition des pouvoirs politiques (démembrement de propriété, parts préférentielles)

* Les difficultés pratiques :

- L'entrée ou la présence d'un associé mineur
- SCI et cautionnement
- SCI et les procédures collectives

Journée 2 : Aspects financiers et fiscaux

* Choix du régime fiscal :

Page 1 sur 4

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

■ DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : <https://www.inafon.fr>



- IR ou IS ?
- Incidence de l'option IS en cours de vie sociale
- Option à la TVA

*** Montant du capital social :**

- Capital fort / Capital faible
- Libération immédiate / libération différée

*** Détermination et affectation du résultat :**

- De l'intérêt d'amortir dans une SCI à l'IR ?
- Répartition des droits financiers en présence de titres démembrés
- Tirer parti de la jurisprudence de la cour de cassation
- Problématique du rattrapage des comptes des SCI n'ayant pas tenu de comptabilité

*** Les comptes courants d'associés**

- Source de financement alternative
- La gestion des comptes courants : un enjeu fiscal
- Comptes courants et IFI

Journée 3 : Opérations patrimoniales sur les SCI

*** Opération sur les actifs sociaux :**

- SCI est-elle un professionnel :
 - Incidence sur la Loi Scrivener
 - Incidence sur la Loi SRU
- financement des acquêts sociaux
 - Prêt in fine ou amortissable
 - Assurance des prêts
 - Financement par apports
- Garantie possibles
 - Garanties réelles : hypothèque – nantissement des titres
 - Garanties personnelles

*** Opération sur les titres sociaux :**

- Cession de titres
 - Valorisation des titres
 - Droits de mutation
 - Calcul de la plus-value : l'arrêt Quemener
- Donation de titres

- Valorisation des titres et abattements possibles
- Sort des comptes courants

* **SCI et IFI :**

Journée 4 : Etude de cas pratiques

Cette journée sera consacrée à l'étude de divers cas pratiques qui permettront de reprendre et mettre en œuvre les stratégies développées et étudier.

Elle permettra également un temps d'échange entre les participants sur les problèmes pratiques rencontrés dans les dossiers

Nombre minimum et maximal de bénéficiaires :

Le nombre minimum de bénéficiaires, sauf dérogation spécifique, est de 12.

Le nombre maximal de bénéficiaires, sauf dérogation spécifique, est de 30.

Prérequis :

Connaître le fonctionnement des sociétés civiles

Maîtriser les notions comptables de base

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en oeuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

Modalités Techniques

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et

Page 3 sur 4

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

■ **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : <https://www.inafon.fr>



de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct, replay) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

Modalités d'encadrement

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

Modalités de suivi et appréciation des résultats

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'emargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

- un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;
- un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

Evaluation à froid à l'issue de la formation :

- 6 mois après la formation, une enquête en ligne est adressée au stagiaire et au commanditaire afin d'évaluer le transfert des acquis et des compétences en situation opérationnelle et de travail

Remise d'une attestation

Une attestation de fin de stage est remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation