

## OBJECTIF(S)

- Maîtriser le passage d'un stock immobilier à des flux immobiliers dans un but d'exploitation du bien et de transmission

## NIVEAU & PUBLIC

### SPÉCIALISATION

Agents immobiliers et expertise immobilière

**Prérequis** : aucun

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 8 heures)

**Moyens pédagogiques** : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Professionnel spécialisé en fiscalité immobilière

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

## PROGRAMME

### I - POURQUOI CRÉER UNE SCI ?

- Les inconvénients de l'indivision : faut-il systématiser l'achat en SCI ? Une convention d'indivision est-elle un substitut à une SCI ?
- La transmission du patrimoine immobilier : faut-il privilégier la mise en société de l'immeuble ? incidences de l'actif net sur la transmission des parts, incidences civiles en matière de donation-partage, incidences au regard de l'ISF
- Démembrement de propriété et société civile : travaux sur un immeuble, reconstruction d'un bien, déductibilité fiscale des travaux...
- La gestion du patrimoine professionnel : la répartition des bénéfices et des pertes entre associés, la séparation du patrimoine privé et du patrimoine professionnel

### II - COMMENT FONCTIONNE JURIDIQUEMENT UNE SCI ?

- Les formalités pour créer une SCI
- Le capital des SCI : faut-il privilégier un capital faible, fort ou libéré partiellement ?
- La rédaction de statuts : quelles précautions prendre ? incidences des clauses d'agrément, objet social des SCI et les activités commerciales
- Le partage de pouvoir et de responsabilité au sein de la SCI : le gérant minoritaire ou majoritaire, la révocation des gérants, la situation des enfants mineurs

### III - COMMENT FONCTIONNE COMPTABLEMENT ET FISCALEMENT UNE SCI ?

- Fiscalité des apports : apports à titre pur et simple, apports à titre onéreux
- Assujettissement à la TVA : la situation des immeubles neufs apportés/construits en société
- Droits d'enregistrement en cas de cession : les droits d'enregistrement lors de la vente ou de la dissolution de la SCI
- Impôt de solidarité sur la fortune : situation de l'actif net et comptes courants d'associés
- L'imposition des revenus locatifs de la SCI : fiscalité des revenus fonciers
- Les situations d'assujettissement, à la TVA - IR/IS : que choisir ? les documents à produire, les cas d'option
- Les obligations comptables selon l'option fiscale choisie : incidences de l'amortissement des constructions sur le résultat et sur les cessions ultérieures.
- La SCI et l'imposition des plus-values : faut-il céder l'immeuble détenu par la SCI ou les parts de SCI ?



Programme accessible  
aux personnes  
en situation de handicap