

La SCI au coeur d'un dossier de vente : questions pratiques

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public :

Notaire et collaborateurs pratiquant le droit immobilier et le droit des sociétés

Objectifs pédagogiques :

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

- Déterminer les éléments de vérification préalables dans un dossier de vente impliquant une société civile immobilière
- Être force de proposition en amont de la vente afin de répondre aux objectifs des associés

Contenu :

Caractéristiques générales des sociétés civiles immobilières – les premiers points de vigilance

- La personnalité morale de la SCI
 - Naissance de la personnalité morale
 - Cas des sociétés en cours de constitution
 - Cas des sociétés en cours de liquidation
 - Cas des sociétés non immatriculées
- La capacité des associés et les points de vigilance en présence d'un mineur
- Identifier les clauses statutaires importantes pour analyser l'impact juridique et fiscale de l'opération
- Le cas particulier du démembrement de parts sociales

Applications dans un dossier de vente immobilière et questions pratiques

- **La SCI venderesse**
 - **Qui peut engager la société ?**
 - Un associé peut-il signer l'acte même s'il n'est pas gérant ?
 - La vente requiert-elle une décision préalable des associés ?
 - **Quelles sont les impacts juridiques et fiscaux de la vente d'un immeuble social ?**
 - Les impacts juridiques
 - Dans quels cas la vente de l'immeuble emporte extinction de l'objet social, comment le prévenir ?

- Peut-on remettre le prix de cession à un gérant ou un associé ?
- Comment doit être réparti le prix de cession entre les associés ? En cas de démembrement des titres sociaux ?
- Les impacts fiscaux pour la société et les associés et déclarations associées
 - Dans une SCI soumise au régime des sociétés de personnes
 - Dans une SCI soumise à l'IS
 - Peut-on choisir qui sera redevable de l'impôt de plus-value dans une SCI translucide dont les parts sont démembrées ?
 - En cas de souhait de dissolution, comment limiter l'application du droit de partage ?
- **La SCI cessionnaire**
 - **Qui peut engager la société ?**
 - Doit-on obtenir une décision préalable des associés ?
 - Le cas particulier de la société en formation
 - **Comment peut-on accompagner les associés dans leur projet immobilier ?**
 - L'acquisition de la résidence principale ou secondaire par une SCI
 - Analyse juridique et fiscale de la mise à disposition gratuite de l'immeuble au bénéfice des associés
 - Protection du concubin : comment la mettre en œuvre et les pièges à éviter
 - L'acquisition d'un immeuble de placement
 - Comparatif IR /IS
 - La location meublée en SCI
 - Anticipation et stratégies de transmission

Prérequis :

Aucun. Toutefois une maîtrise des connaissances de base en droit fiscal et en droit des sociétés pourra permettre de suivre la formation plus confortablement.

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : Intra, inter, 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 œuvre 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 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) ; 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 en présentiel ou électroniquement (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).

Remise d'une attestation

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation
