

## La SCI au cœur 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 fiscal 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 ?

Page 1 sur 3

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](mailto:national@inafon.fr) – Site : <https://www.inafon.fr>

- 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

Page 2 sur 3

**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](mailto:national@inafon.fr) – Site : <https://www.inafon.fr>

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

---