



LES SCI DE GESTION/LOCATION : ASPECTS COMPTABLES, JURIDIQUES ET REGIMES FISCAUX

Animatrice

Tania FOURNAISE

Expert-comptable diplômée
Animatrice de conférences Club Fiscal des
Experts Comptables
Chargée d'enseignement à l'Université de
Bourgogne

Auteur des cas pratiques et écritures
comptables publiés dans l'ouvrage « Le
mémento de la SCI-2023 » de la série « Les
Guides » par La Revue Fiduciaire et le
mensuel hors-série RF 2023-3
« Les Dossiers pratiques de la SCI »

Public

Niveau perfectionnement / spécialisation

Experts comptables et leurs collaborateurs
Commissaires aux comptes
Responsables administratifs et financiers
Avocats fiscalistes, Notaires
Conseils en gestion de patrimoine
Professionnels de l'immobilier et leurs
collaborateurs comptables

Prérequis

Néant :

Modalités et délai d'accès

Voir page A - 4 /4

Durée

2 journées de 7 heures
9h00-12h30 et 14h00-17h30

Tarif : 1 650 € HT + TVA 20 %

Contact

01 42 52 23 62
03 88 35 48 89
tf.formation@fournaise.net

Lieu et date

Paris, les 15 & 16 septembre 2025

MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO)
Gare Saint LAZARE
1 Cour du Havre
75008 PARIS*

* Lieu susceptible de modifications

❖ OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

La SCI est un instrument formidable pour gérer son patrimoine immobilier ; encore faut-il savoir l'utiliser et ne pas commettre de lourdes erreurs difficiles à rattraper ...

*Or, très souvent nous nous retrouvons face à des SCI détenant un patrimoine immobilier d'habitation loué meublé ou de bureaux équipés ...
Comment réagir ? Quelles conséquences ? Peut-on corriger la situation ?*

Voilà une des nombreuses situations que nous évoquerons au cours de ces deux journées.

❖ CONTEXTE

Nous verrons également comment :

- *Différencier les multiples régimes fiscaux rencontrés (RF, BNC, BIC, quand, pourquoi, quel régime ?)*
- *Comment organiser la comptabilité pour faciliter les évaluations pour l'IFI ?*
- *Trouver aisément la réponse à diverses questions, telles que :*
 - *Quel choix fiscal ? Transparence ? Option IS ? Quelles conséquences sur la trésorerie nécessaire au financement de l'investissement ?*
 - *Quel type de comptabilité adopter ? Quelles conséquences ?*
 - *Quels régimes de plus-value ? Vaut-il mieux céder l'immeuble ou les titres ?*
 - *Comment préparer l'assemblée générale ? Quelles propositions pour le résultat réalisé ?*
 - *TVA ou non ? Quand faut-il encore déposer une LASM ?*
 - *Quelles dernières évolutions de la doctrine et de la jurisprudence ?*



❖ PROGRAMME DE LA FORMATION*

Introduction générale

- Les caractéristiques de la société civile ;
- Quels critères de choix pour la création d'une telle structure ?
- Quelles activités gérer par l'intermédiaire d'une société civile ?
- Les statuts : les points nécessitant un intérêt particulier : l'objet social, la gérance, ses pouvoirs, les modalités de transmission des titres, la qualité d'associé et les décisions qui lui sont dévolues...

1. Les objectifs de la comptabilité et sa mise en œuvre

- Les obligations en matière de tenue de comptabilité
- La mise en œuvre de la comptabilité
- L'organisation des comptabilités pour faciliter l'évaluation de la valeur des titres au regard de l'IFI

2. La gestion fiscale de la SCI translucide

- Imposition des associés personnes physiques : quelques particularités du régime des revenus fonciers
- Imposition des associés personnes morales : les difficultés générées par la présence d'associés BIC et IS
- La limitation de la déductibilité des amortissements et de la dépréciation des immeubles de placement
- Le financement par crédit-bail et ses conséquences : fiscalité de la sous-location et traitement de la levée d'option
- Immeubles ou parts sociales démembrés : détermination des résultats, incidences sur l'attribution et l'imposition des résultats courants et exceptionnels ; les dernières décisions relatives à ce type de détention
- Le choix de la date de clôture

3. La SCI de gestion soumise à l'impôt sur les sociétés

- Avantages et inconvénients de la SCI à l'IS
- Quelles conséquences lors du passage du régime de transparence fiscale au régime de l'IS ?
- Quelles précautions prendre ?
- Comment opter pour l'IS ? Les formalités à respecter (détail, ordre, conséquences)
- La fiscalité de la SCI soumise à l'IS
- La gestion de la dépréciation des titres de SPI soumis à l'IS

* NB : Nos programmes sont communiqués à titre indicatif : ils sont susceptibles d'être corrigés en fonction des évolutions législatives ou jurisprudentielles pour coller au plus près de l'actualité.



❖ PROGRAMME DE LA FORMATION (SUITE)

4. La rémunération des comptes courants d'associés et leur imposition

- Dans une SCI translucide
- Dans une SCI soumise à l'IS

5. L'imposition de la cession du patrimoine immobilier

- L'imposition de la cession directe de l'immeuble par la SCI, en présence d'associés personnes physiques et/ou d'associés personnes morales, et selon l'affectation de l'immeuble détenu
- L'imposition de la cession des parts sociales, SPI et non SPI :
 - par des associés personnes physiques
 - par des associés personnes morales
 - dans le cas de SCI translucides ou de SCI ayant opté pour l'IS
- L'imposition de la cession de l'usufruit de l'immeuble ou des titres (impôts directs et droits d'enregistrement)

6. Les assemblées et décisions d'affectation des résultats - leurs conséquences

7. La gestion de la TVA

- Champ d'application de la TVA
- Option pour le paiement de la TVA : immeuble entier ou lot par lot ?
- Conséquences de l'exercice de l'option
- Quand faut-il encore déposer une LASM ?
- La TVA récupérable sur les immeubles
- La vente d'immeubles et ses conséquences en matière de TVA

8. Quels points essentiels de révision de ce type de structure ?

- Check-list des éléments importants à vérifier à la clôture d'un exercice

9. La dissolution – liquidation

10. Quelques opérations constitutives d'abus de droit utilisant la structure de la SCI ; les précautions à prendre



LES SCI DE GESTION/LOCATION : ASPECTS COMPTABLES, JURIDIQUES ET REGIMES FISCAUX

❖ MOYENS MIS EN ŒUVRE

▪ Nos formateurs :

Nos formateurs opérationnels sont des experts, praticiens reconnus exerçant dans leur domaine d'intervention.

▪ Nos moyens d'évaluation et de suivi :

Nos formations sont composées d'une partie théorique, de partages d'expériences, d'une évaluation des acquis par un questionnaire et, le cas échéant, de cas pratiques.

▪ Nos méthodes et moyens pédagogiques :

- Des supports pédagogiques conçus avec le plus grand soin par nos intervenants sont transmis sous format dématérialisé aux participants inscrits, en amont de la formation. Ils permettent aux participants de s'en servir comme outils d'information dans le cadre de leur exercice professionnel.
- Le jour de la formation, nos intervenants disposent d'un support pédagogique format Powerpoint qui est projeté lors de la formation, ainsi que d'un tableau de type « paperboard ».
- Au besoin, nos intervenants ont accès à d'autres outils (Word, Excel, Internet Explorer) qui sont projetés depuis un ordinateur.
- Le cas échéant, des cas pratiques (énoncés et corrigés) sont remis aux participants le jour de la formation.
- Une salle est réservée pour accueillir les stagiaires et celle-ci est adaptée au nombre d'inscrits.
- Nos intervenants utilisent une pédagogie active : illustration de leurs propos par des cas concrets et mise en situation des participants par des cas clients.
- Des temps de questions/réponses sont également ouverts à plusieurs reprises lors de la formation, afin de s'assurer de la bonne compréhension des participants et de leur plein engagement.

▪ Modalités d'inscription et délai d'accès :

L'inscription à la formation s'effectue par :

- Retour du bulletin d'inscription ci-dessous exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net,
- En ligne, sur le site <https://www.fournaise.net/> rubrique « Formations ».

Par ailleurs, les inscriptions ne sont effectives qu'après réception des frais de participation.

Les inscriptions et leur règlement doivent être réalisés au plus tard 15 jours avant la date de la formation.

▪ Accessibilité aux personnes en situation de handicap :

TF FORMATION est dans une démarche d'inclusion des personnes en situation de handicap. Nous mettons tout en œuvre pour accueillir ce public dans nos formations.

Cependant chaque situation étant particulière, si vous le souhaitez, vous pouvez contacter notre secrétariat par mail à tf.formation@fournaise.net ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité.



LES SCI DE GESTION/LOCATION : ASPECTS COMPTABLES, JURIDIQUES ET REGIMES FISCAUX

BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION (2 jours)

Paris, le 15/09/2025 + le 16/09/2025

Lieu de formation : PARIS 75008, MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO) Gare Saint LAZARE, 1 Cour du Havre

PARTICIPANT :

Nom : Prénom :

Fonction : Diplôme acquis :

Mail : Téléphone portable :
(Pour transmission du support de formation)

PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société :

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) :

Adresse mail du représentant :
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant :
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse :

Code Postal : Ville :

Mail : Téléphone :
(Pour transmission de facture)

ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT

1. Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)

- Une actualisation de vos connaissances
- Un approfondissement de vos compétences
- Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
- Une aide à la préparation d'examens professionnels
- Un développement de votre culture personnelle
- Autre :

2. Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?

- Le responsable hiérarchique
- Le participant lui-même

3. Dans quel contexte est survenu ce besoin ?

- Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
- J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue

4. Votre expérience professionnelle :

- Moins de 4 années
- Entre 4 et 10 années
- Plus que 10 années



LES SCI DE GESTION/LOCATION : ASPECTS COMPTABLES, JURIDIQUES ET REGIMES FISCAUX

5. Comment évaluez-vous votre niveau de connaissance vis-à-vis des objectifs pédagogiques fixés par notre formation ?

Objectifs pédagogiques	Je maîtrise déjà ce point et recherche une simple mise à jour de mes connaissances	Je dispose d'un premier niveau de connaissances sur ce point et cherche à approfondir et développer celles-ci	Je ne dispose pas de connaissances sur ce point	Autres (merci de préciser)
Mesurer l'intérêt de la création d'une telle structure, toujours encensée par les médias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Différencier les multiples régimes fiscaux rencontrés (RF, BNC, BIC, quand, pourquoi, quel régime ?)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Trouver aisément la réponse à diverses questions, telles que :</i> - Quel choix fiscal ? transparence ? option IS ? Quelles conséquences sur la trésorerie nécessaire au financement de l'investissement ? - Quel type de comptabilité adopter ? Quelles conséquences ? - Quels régimes de plus-value ? Vaut-il mieux céder l'immeuble ou les titres ? - Comment préparer l'assemblée générale ? Quelles propositions pour le résultat réalisé ? - TVA ou non ? Quand faut-il encore déposer une LASM ? - Quelles dernières évolutions de la doctrine et de la jurisprudence ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Souhaitez-vous transmettre à votre formateur une question sur les sujets traités en amont de la formation ? 				



LES SCI DE GESTION/LOCATION : ASPECTS COMPTABLES, JURIDIQUES ET REGIMES FISCAUX

FRAIS DE PARTICIPATION : 1 650 € HT, SOIT 1 980 € TTC

*Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation
Il ne comprend pas le déjeuner, qui peut être pris ensemble dans un restaurant à proximité (paiement sur place).*

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise		
30087	33002	00077981601	88	EUR		
Domiciliation				BIC (Bank Identifier Code)		
CIC SCHILTIGHEIM I				CMCIFRPP		
Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	3008	7330	0200	0779	8160	188

*L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.
En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.*

IMPORTANT :

En cas d'annulation effectuée moins de 15 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

DATE ET SIGNATURE :

***Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à
tf.formation@fournaise.net, au plus tard 15 jours avant la date de la formation.***