



## PROGRAMME DE FORMATION EN PRESENTIEL

### La SCI - Pour qui ? Pourquoi ? Comment ?

<b>INTITULE</b>	« La SCI – Pour qui ? Pourquoi ? Comment ? »
<b>PUBLIC VISE</b>	Négociateurs immobiliers – Gestionnaires Locatifs
<b>PRE REQUIS</b>	aucun
<b>OBJECTIFS</b>	Connaître les méthodes de création d'une SCI Cerner les règles fiscales et juridiques propres à la SCI Savoir utiliser la SCI pour atteindre des objectifs patrimoniaux Maîtriser la gestion d'une SCI et son évolution
<b>DUREE</b>	2 jours (14h)
<b>CONTENU</b>	<p><b>I - Introduction fiscale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Présentation du paysage fiscal français</li><li>• Prélèvement à la source</li><li>• Les différents revenus imposables</li><li>• Déclaration des revenus (N°2042)</li><li>• Les différentes étapes du calcul de l'impôt sur le revenu</li></ul> <p><b>II - Les revenus fonciers</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les différents régimes d'imposition : revenus fonciers ou BIC</li><li>• Calcul du revenu brut &amp; du revenu net imposable</li><li>• Le régime micro-foncier &amp; du régime micro-BIC</li><li>• Le déficit foncier</li><li>• Prélèvement à la source &amp; revenus locatifs</li><li>• Cas pratique</li><li>• Déclaration 2044 &amp; 2031</li></ul> <p><b>III - Généralités</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Définition de la S.C. (société civile) &amp; de la S.C.I.</li><li>• L'intérêt de la S.C.</li><li>• Les différentes formes de S.C. &amp; S.C.I.</li><li>• Les possibilités de la S.C.I.</li></ul> <p><b>IV - Constitution d'une S.C.I.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Formalités de la constitution</li><li>• Les associés</li><li>• Apports &amp; émoluments</li><li>• Fiscalité des apports</li><li>• Décisions collectives</li><li>• La gérance</li><li>• Fiscalité des bénéficiaires</li><li>• L'objet social</li></ul> <p><b>V - Financement et montant du capital</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Questions à se poser</li><li>• Avantages &amp; limites d'un capital fort</li><li>• Avantages &amp; limites d'un capital faible</li><li>• Capital non libéré</li><li>• Compte courant d'associé (suivi d'un cas pratique)</li></ul> <p><b>VI - Gestion de la S.C.I.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Suivi comptable</li><li>• Amortissement</li><li>• Réévaluation &amp; distribution</li><li>• Augmentation de capital</li><li>• Réduction en capital</li><li>• Retrait d'un associé</li></ul>

.../...



#### VII - Fiscalité

- Imposition à l'I.R.
- Obligations déclaratives à l'I.R. (suivi d'un cas pratique)
- Imposition à l'I.S.
- Obligations déclaratives à l'I.S.
- Assujettissement à l'I.S.
- Cession de parts de S.C.I.
- Résidence principale et S.C.I.
- Impôt sur la Fortune Immobilière (I.F.I.)
- Tableau de synthèse

#### VIII - Pourquoi une S.C.I. ?

- Transmission du patrimoine
- Le démembrement (suivi d'un cas pratique)
- Éviter l'indivision
- Transformer du patrimoine professionnel en patrimoine personnel
- Isoler les immeubles du patrimoine professionnel
- Optimiser sa fiscalité (suivi d'un cas pratique)

#### IX - La fin de la S.C.I.

- Schéma d'une donation
- Cession des parts
- Dissolution

**MOYENS ET METHODES PEDAGOGIQUES** Présentation orale ouverte aux questions des stagiaires. Projection d'un diaporama pour visualiser les apports théoriques et suivre le fil conducteur. Alternance d'apports théoriques et de phases de mise en pratique (analyse de cas). Remise d'un support numérique à l'issue de la formation à chaque stagiaire, synthétisant les apports théoriques de la formation.

**MOYENS HUMAINS** **Simon Lolmede** est diplômé de l'ISEM de Montpellier dans le cadre d'un Master en Droit & Gestion de patrimoine. Après 8 ans d'expérience dans le monde de la gestion de patrimoine, il fonde début 2019 la société Origami, mettant en avant une innovation patrimoniale : « l'écosystème ». Il anime régulièrement des soirées thématiques pour investisseurs, et forme les professionnels du monde du droit et du patrimoine (expert-comptable, notaire, agent immobilier, gestionnaire locatif, avocat, etc...)

**MOYENS TECHNIQUES** Diaporama sur ordinateur et rétroprojecteur fournis par l'organisme de formation. La formation se déroule dans les locaux de la société cliente. Le client s'engage à mettre à disposition une salle avec une prise électrique, un mur uniforme permettant la projection du diaporama et des tables et chaises en nombre suffisant pour chaque stagiaire et pour le formateur. Afin de choisir une salle permettant l'accès à tous les stagiaires, **toute personne à mobilité réduite doit impérativement être signalée auprès de l'organisme de formation dès l'inscription**

**MODALITES D'EVALUATION** Fiche de présence à émarger par demi-journées de formation.  
Feedbacks du formateur et du groupe lors des phases de mise en pratique.  
Quiz permettant de valider les principaux apports théoriques à l'issue de la formation.  
Questionnaire d'évaluation sur le déroulement de l'action et les acquis de la formation.

**ATTESTATION** Remise d'une attestation individuelle de formation à l'issue de l'action.

**ORGANISATION DE LA FORMATION** **Formation** : inter ou intra entreprise  
**Dates, lieu et horaires**: Nous consulter ou voir l'agenda des formations inter entreprises sur le site <http://omyo.fr/agenda-formations-inter-entreprises>  
**Nombre de stagiaires** : 4 minimum pour les formations Inter – 10 maximum

**CONTACTS** OMYO – B36 – 41 rue de Cugnaux – 31300 Toulouse  
Sophie Gautier – [sophie.gautier@omyo.fr](mailto:sophie.gautier@omyo.fr) - 06 63 08 09 40