



## PROGRAMME DE FORMATION EN PRESENTIEL OU DISTANCIEL

### Gagner de l'argent grâce à la S.C.I.

**PUBLIC VISE** Professionnels de l'immobilier, de la comptabilité et de la gestion de patrimoine

**PRE REQUIS** Aucun

**OBJECTIFS**  
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

**DUREE** 14 heures sur 2 jours

#### CONTENU

##### JOUR 1

###### 1/ Introduction fiscale

- Présentation du paysage fiscal français
- Prélèvement à la source
- Les différents revenus imposables
- Déclaration des revenus (N°2042)
- Les différentes étapes du calcul de l'impôt sur le revenu
- Cas pratique

###### 2/ Les revenus fonciers

- Les différents régimes d'imposition : revenus fonciers ou BIC
- Le régime micro-foncier & micro-BIC
- Le déficit foncier
- Prélèvement à la source & revenus locatifs
- Cas pratique
- Déclaration 2044 & 2031

###### 3/ Généralités

- Définition de la S.C. (société civile) & de la S.C.I.
- L'intérêt de la S.C.
- Les différentes formes de S.C. & S.C.I.
- Les possibilités de la S.C.I.

###### 4/ Constitution d'une S.C.I.

- Formalités de la constitution
- Les associés
- Apports
- Décisions collectives
- La gérance
- Fiscalité des bénéficiaires
- L'objet social

##### JOUR 2

###### 5/ Financement et montant du capital

- Questions à se poser
- Choix du capital
- Capital non libéré
- Compte courant d'associé (suivi d'un cas pratique)

###### 6/ Gestion de la S.C.I.

- Suivi comptable
- Amortissement
- Augmentation de capital
- Réduction en capital
- Retrait d'un associé

.../...

## 7/ 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

## 8/ 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)

## 9/ La fin de la S.C.I.

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

## Quiz Final

### Evaluation de la formation

#### 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 (études de cas pratiques/simulations). Remise d'un support numérique à l'issue de la formation, synthétisant les apports théoriques de la formation. Les formations à distance sont réalisées selon les modalités de la classe virtuelle.

#### INTERVENANT(E)S

**Laëtitia GUSTAVE** est associée du cabinet ORIGAMI et conseillère en ingénierie patrimoniale et en investissements. Elle a exercé en banque (Banque Populaire Occitane) le métier de conseiller clientèle, puis s'est tournée vers le financement en prêt immobilier. Elle a rejoint le cabinet Origami en 2019, société de conseil en stratégie patrimoniale.

#### MOYENS TECHNIQUES DES FORMATIONS A DISTANCE

La formation à distance est réalisée intégralement avec l'application ZOOM ou TEAMS. Lors de la convocation l'apprenant reçoit un lien d'accès lui permettant de se connecter aux séances en classes virtuelles ainsi qu'un guide d'utilisation de l'application. Lors de sa première connexion, l'apprenant est invité à se connecter 10 minutes avant le début de la formation pour tester la prise en main de l'application. En cas de difficulté, il peut demander l'assistance du formateur par téléphone dans les 10 minutes qui précèdent le démarrage de la formation, ou bien direct au formateur pendant la session numéro du formateur communiqué dans la convocation. En cas de déconnexion involontaire pendant la session de formation, l'apprenant pourra se reconnecter de façon autonome avec le même lien et joindre le formateur par sms en cas de difficulté.

#### MODALITES D'EVALUATION

Fiche de présence à émarger par demi-journées de formation pour les formations en présentiel. Emission des relevés de connexion de l'application ZOOM pour les formations à distance. 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 de satisfaction en fin de formation sur le déroulement de l'action et les acquis de la formation.

#### SANCTION

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

.../...



## ORGANISATION DE LA FORMATION

**Formation** : présentielle ou à distance, en intra ou inter-entreprise

**Dates, lieu et horaires** : selon convention

**Tarif** : selon devis et/ou tarif en vigueur sur le site <https://omyo.fr>

**Nombre de personnes minimum et maximum** : 6 à 12 participants maximum

**Modalité et délai d'accès** : L'accès en formation est conditionné par le versement d'un acompte par l'entreprise. Pour les formations à distance l'apprenant doit avoir à sa disposition un poste de travail informatique (PC ou tablette), doté d'un micro, d'une caméra vidéo et de hauts parleurs ; relié à une connexion internet haut débit (pour une meilleure qualité, il est conseillé une connexion réseau filaire via câble Ethernet, plutôt qu'en Wi-Fi). Inscription minimum 2 mois avant le début de la formation pour les demandes de prise en charge par les organismes financeurs.

**Accès aux personnes porteuses de handicaps** (nous prévenir au moins 3 semaines avant le début de la session) :

- Accessibilité de la salle de formation aux personnes à mobilité réduite, organisée dans l'entreprise, selon le besoin
- Adaptations possibles en fonction du type de handicap

## CONTACTS STAGIAIRES

OMYO – B36 – 41 rue de Cugnaux – 31300 Toulouse

Sophie Gautier – [sophie.gautier@omyo.fr](mailto:sophie.gautier@omyo.fr) - 06 63 08 09 40

.../...

### JOUR 1 – 7 heures

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
Introduction	2h15	<p>Inclusion</p> <p>Recueil des attentes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de base de la fiscalité française</li> <li>• Compréhension du calcul de l'impôt sur le revenu</li> <li>• Être capable de donner un conseil simple sur la fiscalité des revenus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation des participants</li> <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>Tour de « table »</p> <p>Explication</p> <p>Cas Pratique</p> <p>Quizz</p>	<p>Powerpoint</p> <p>Application</p> <p>Kahoot</p>
Les revenus fonciers	1h30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprendre en détail le fonctionnement de la fiscalité liée aux revenus de l'immobilier</li> <li>• Être capable de donner des conseils simples sur le choix du régime fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les différents régimes d'imposition : revenus fonciers ou BIC</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>• Déclaration 2044 &amp; 2031</li> </ul>	<p>Explication</p> <p>Cas Pratique</p> <p>Quizz</p>	<p>Powerpoint</p> <p>Application</p> <p>Kahoot</p>
Généralités	0h45	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connaître les grands principes de la société civile</li> <li>• Reconnaître les différentes formes juridiques</li> </ul>	<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>Explication</p> <p>Cas Pratique</p>	<p>Powerpoint</p>
Constitution d'une SCI	2h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la chronologie et les différentes étapes de la constitution</li> <li>• Comprendre l'importance d'une bonne rédaction des statuts</li> <li>• Lire et analyser des statuts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formalités de la constitution</li> <li>• Les associés</li> <li>• Apports</li> <li>• Décisions collectives</li> <li>• La gérance</li> <li>• Fiscalité des bénéficiaires</li> <li>• L'objet social</li> <li>• Quizz de validation</li> </ul>	<p>Explication</p> <p>Cas Pratique</p> <p>Quizz</p>	<p>Powerpoint</p> <p>Application</p> <p>Kahoot</p>

.../...

## JOUR 2 – 7 heures

Séquence	Durée	Objectifs	Contenu	Méthodes	Matériel
Financement et montant du capital	1h15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseiller le client sur le montant du capital social</li> <li>• Comprendre le compte courant d'associé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Questions à se poser</li> <li>• Choix du capital</li> <li>• Capital non libéré</li> <li>• Compte courant d'associé (suivi d'un cas pratique)</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint
Gestion de la S.C.I.	1h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprendre les outils disponibles pour une bonne gestion</li> <li>• Connaître les opérations de contrôle d'une S.C.I.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi comptable</li> <li>• Amortissement</li> <li>• Augmentation de capital</li> <li>• Réduction en capital</li> <li>• Retrait d'un associé</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint
Fiscalité	2h30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Savoir l'impôt généré par une société civile</li> <li>• Maîtriser la différence entre IR et IS</li> <li>• Calculer l'intérêt d'une forme fiscale</li> <li>• Savoir conseiller sur le choix fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition à l'I.R.</li> <li>• Obligations déclaratives à l'I.R. (suivi d'un cas pratique)</li> <li>• Imposition à l'I.S.</li> <li>• Obligations déclaratives à l'I.S.</li> <li>• Assujettissement à l'I.S.</li> <li>• Cession de parts de S.C.I.</li> <li>• Résidence principale et S.C.I.</li> <li>• Impôt sur la Fortune Immobilière (I.F.I.)</li> <li>• Tableau de synthèse</li> </ul>	Explication Cas Pratique Quizz	Powerpoint Application Kahoot
Pourquoi une S.C.I.	1h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier dans quelles situations la S.C.I. est un avantage</li> <li>• Comprendre l'intérêt du montage via une S.C.I.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmission du patrimoine</li> <li>• Le démembrement (suivi d'un cas pratique)</li> <li>• Éviter l'indivision</li> <li>• Transformer du patrimoine professionnel en patrimoine personnel</li> <li>• Isoler les immeubles du patrimoine professionnel</li> <li>• Optimiser sa fiscalité (suivi d'un cas pratique)</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint
La fin de la S.C.I.	0h30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprendre la transmission d'une société civile</li> <li>• Maîtriser les fins possibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schéma d'une donation</li> <li>• Cession des parts</li> <li>• Dissolution</li> </ul>	Explication Cas Pratique	Powerpoint
Evaluation des acquis théoriques	0h30	Auto-évaluation des acquis théoriques	Questions à choix multiples	Quiz	Application Kahoot
Evaluation de la formation	0h15	Evaluer la satisfaction à chaud du stagiaire	Questionnaire d'évaluation à chaud	Questionnaire en ligne	Questionnaire d'évaluation à chaud