FISCALITÉ

Fiscalité de la SCI : choisir le régime, déclarer le résultat et préparer la cession

La société civile immobilière est souvent constituée sans que son régime fiscal soit réellement arbitré. Le choix entre imposition des associés et impôt sur les sociétés est pourtant irréversible dans les faits et commande le traitement des travaux, des amortissements et surtout de la plus-value de revente. Cette journée pose le cadre applicable à la SCI, de la détermination du résultat aux obligations déclaratives, puis traite la cession des parts et leur transmission. Les sept heures s'appuient sur des comparaisons chiffrées entre les deux régimes.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel**	**À partir de 1 088 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Associés et gérants de SCI, collaborateurs de cabinets comptables, juristes, conseillers en gestion de patrimoine et professionnels de l'immobilier.

PRÉREQUIS
Aucun prérequis

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Distinguer le régime d'imposition des associés et le régime de l'impôt sur les sociétés
- Mesurer les conséquences d'une option pour l'impôt sur les sociétés sur la durée de détention
- Déterminer le résultat imposable d'une SCI et le répartir entre les associés
- Établir les obligations déclaratives annuelles de la société et de ses associés
- Anticiper le traitement fiscal d'une cession ou d'une donation de parts

03 Programme détaillé

M1 Choix du régime fiscal de la SCI

- Le premier arbitrage à poser
- Imposition du résultat entre les mains des associés
- Conséquences d'une option pour l'impôt sur les sociétés
- Activités entraînant l'assujettissement de plein droit
- Comparaison des deux régimes sur un même projet locatif
- Cas pratique : Comparaison chiffrée du résultat imposable d'une SCI selon qu'elle relève de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

M2 Résultat imposable et déclarations

- Du loyer encaissé à la déclaration
- Revenus fonciers charges déductibles et intérêts d'emprunt
- Traitement des travaux et sort du déficit foncier
- Amortissements et charges admises sous le régime de l'impôt sur les sociétés
- Obligations déclaratives annuelles de la société et des associés
- Atelier : Établissement de la déclaration de résultat d'une SCI louant un local nu et répartition entre les associés.

M3 Cession et transmission des parts

- Anticiper la sortie
- Régime des plus-values immobilières des particuliers
- Plus-values professionnelles sous le régime de l'impôt sur les sociétés
- Droits d'enregistrement applicables à la cession de parts
- Donation de parts et démembrement de propriété
- Mise en situation : Analyse d'un projet de transmission de parts de SCI aux enfants avec réserve d'usufruit.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
• OPCO et plan de développement des compétences
• FAF et CFP
• France Travail
• Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF

Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 088 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr