DROIT FISCAL

Société civile immobilière (SCI) : constituer, gérer et choisir son régime

La société civile immobilière est souvent constituée pour de bonnes raisons puis gérée sans rigueur : statuts recopiés, assemblées oubliées, comptes courants mal suivis. Le choix du régime fiscal est fait à la création et rarement réexaminé. Ces deux jours reprennent la SCI sous l'angle juridique puis fiscal. Le participant apprend à rédiger des statuts adaptés au projet des associés, à comparer l'imposition des revenus fonciers et l'imposition des sociétés, à traiter les comptes courants et à organiser la cession des parts ou leur transmission.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 849 € 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
Experts-comptables et collaborateurs, conseillers en gestion de patrimoine, juristes, notaires et gestionnaires de sociétés civiles immobilières.

PRÉREQUIS
Connaître les bases de la fiscalité immobilière et du droit des sociétés.

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 :

- Rédiger des statuts de société civile immobilière adaptés au projet des associés
- Comparer les conséquences de l'imposition des revenus fonciers et de l'imposition des sociétés
- Traiter les apports et le fonctionnement des comptes courants d'associés
- Déterminer le régime de plus-value applicable à une cession
- Organiser la transmission des parts sociales

03 Programme détaillé

M1 Constitution et statuts de la SCI

- Écrire ce que les associés vivront
- Objet social et risque de requalification en activité commerciale
- Apports en numéraire ou en nature et montant du capital social
- Clauses de gérance de pouvoirs et de révocation
- Agrément des cessions et clauses de sortie
- Obligations de publicité et d'immatriculation
- Atelier : Chaque participant relit un jeu de statuts et repère les clauses inadaptées au projet décrit.

M2 Fonctionnement et obligations courantes

- Faire vivre la société sans négligence
- Tenue des assemblées et rédaction des décisions
- Comptabilité attendue selon le régime fiscal retenu
- Comptes courants d'associés et conditions de remboursement
- Rémunération du gérant et répartition des résultats
- Conséquences d'une société considérée comme fictive
- À retenir : Une société civile immobilière dont les décisions ne sont pas écrites devient difficile à défendre en cas de contrôle.

M3 Régime fiscal des revenus

- Comparer les deux voies
- Imposition des associés au titre des revenus fonciers
- Option pour l'impôt sur les sociétés et caractère durable de ce choix
- Déduction des charges et traitement des travaux
- Amortissement du bien et effet sur le résultat imposable
- Sort des déficits et modalités de report
- Cas pratique : Le groupe calcule le résultat d'une même SCI sous les deux régimes et commente l'écart obtenu.

M4 Cession transmission et fin de la société

- Anticiper la sortie
- Cession de parts et formalités associées
- Régime de plus-value selon le mode d'imposition de la société
- Donation de parts et réserve d'usufruit
- Démembrement des parts et répartition des revenus
- Dissolution liquidation et sort de l'immeuble
- Mise en situation : Un participant conseille un associé souhaitant sortir de la société et justifie le coût fiscal annoncé.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

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 1 849 € 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 29/09/2026. 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