La SCI au cœur d'un dossier de vente : questions pratiques

Niveau : Initiation

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public concerné

Notaire et collaborateurs pratiquant le droit immobilier et le droit des sociétés

Objectifs :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Déterminer les éléments de vérification préalables dans un dossier de vente impliquant une société civile immobilière
- Être force de proposition en amont de la vente afin de répondre aux objectifs des associés
- Savoir accompagner son client dès la réalisation de l'investissement pour anticiper les questions de répartition du prix.

Contenu :

Caractéristiques générales des sociétés civiles immobilières – les premiers points de vigilance

- La personnalité morale de la SCI
 - Naissance de la personnalité morale
 - Cas des sociétés en cours de constitution
 - Cas des sociétés en cours de liquidation
 - Cas des sociétés non immatriculées ou radiés
- La capacité des associés et les points de vigilance en présence d'un mineur
- Savoir décrypter les statuts et identifier les points de vigilance
 - L'objet social
 - La durée
 - Le capital
 - Les droits politiques et financiers des associés
 - La gérance – pouvoirs d'engager la société à l'égard des associés et des tiers – Savoir distinguer l'intérêt social de l'objet social
 - Le choix du régime fiscal
- Le cas particulier du démembrement de parts sociales

Applications : la SCI venderesse

- Qui doit signer l'acte de vente ? La représentation.
- La vente requiert-elle une décision préalable des associés ?

- Vente d'immeuble et extinction de l'objet social, comment le prévenir ?
- Fiscalité attachée à la vente de l'immeuble et particularités déclaratives :
 - Pour les SCI soumises au régime des sociétés de personnes
 - Pour les SCI soumises à la SCI
 - Pour les associés
- Peut-on choisir le redevable de l'impôt en cas de démembrement de parts sociales ?
- Sort du prix de cession en cas de vente d'actif
 - A qui doit-on le verser ?
 - Comment doit-il être réparti entre les associés ?
 - En cas de souhait de dissolution, comment limiter l'application du droit de partage ?

Applications : la SCI cessionnaire

- Qui doit signer l'acte d'acquisition ?
- Le cas particulier de la société en formation
- L'acquisition entre-t-elle dans l'objet social ?
- L'acquisition de la résidence principale ou secondaire par une SCI:Analyse juridique et fiscale de la mise à disposition gratuite de l'immeuble au bénéfice des associés
 - Impact de la détention indirecte sur la fiscalité applicable et le financement de l'immeuble
 - Protection du concubin : comment la mettre en œuvre et éviter le piège des comptes courants d'associés.
- Détention de l'immeuble locatif
 - Comparatif IR /IS
 - La location meublée en SCI

Prérequis :

Aucun. Toutefois une maîtrise des connaissances de base en droit de la vente et en droit des sociétés pourra permettre de suivre la formation plus confortablement.

Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en œuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

Modalités Techniques

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

Modalités d'encadrement

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

Modalités de suivi et appréciation des résultats

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'emargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

- un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;
- un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

Evaluation à froid à l'issue de la formation :

- 6 mois après la formation, une enquête en ligne est adressée au stagiaire et au commanditaire afin d'évaluer le transfert des acquis et des compétences en situation opérationnelle et de travail

Remise d'une attestation

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation.