

LEXIFRANCE

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE : SES VERITABLES POTENTIALITES

Les sociétés civiles immobilières exercent une véritable fascination si l'on s'en tient aux statistiques. En 2008, on en dénombrait plus de 740 000 en France, soit le tiers du total des sociétés. Ainsi, une société sur trois est une SCI. Et le rythme des créations ne fait que croître.

D'où vient donc ce succès ? Il tient avant tout que ces sociétés civiles sont de merveilleux instruments de gestion et certains montages ne sont possibles que dans le cadre de SCI.

Quel est le secret de cette métamorphose ? Il tient essentiellement à la dématérialisation de l'immeuble.

On parle parfois de « pierre-papier » du fait que l'on transforme de la pierre en papier. L'immeuble sera désormais représenté par des droits sociaux et on va jouer avec ces parts sociales comme on joue avec les cartes : on pourra les battre, les redistribuer, les combiner, les faire circuler, etc., le tout dans la légalité la plus absolue.

De surcroît, le caractère purement civil de ces sociétés ne fait que renforcer et décupler cette vertu au sens où il confère une très grande liberté et une énorme souplesse dans la rédaction des statuts.

Connaître les véritables ressources de la SCI et toute l'étendue de son potentiel seront des atouts déterminant dans l'élaboration des stratégies.

Au travers d'une approche pluridisciplinaire, ce stage a pour objectifs :

- de faire découvrir ou rappeler les principes généraux régissant les SCI,
- de révéler les véritables potentialités de ce type de société,
- de mettre en relief les nombreuses opportunités,
- de mettre en lumière les mécanismes juridiques spécifiques.

- **Découvrir, adapter et utiliser tout le potentiel de la SCI**

La SCI pour détenir et gérer un patrimoine
La SCI pour réaliser de l'optimisation fiscale
La SCI pour protéger un patrimoine
La SCI pour transmettre un patrimoine

- **Des réponses concrètes aux problématiques essentielles**

Tirer le plein parti de la liberté rédactionnelle des statuts
Le régime fiscal : faut-il opter à l'IS ?
Comment amortir l'immeuble sans relever du régime IS ?
Comment affecter le résultat ?
Comment sortir l'immeuble d'une société soumise à l'IS au moindre coût fiscal ?

- **SCI et démembrement de propriété**

Le démembrement de l'immeuble
Le démembrement des parts sociales de la SCI
Des démembrements particuliers : sur le crédit-bail, sur les constructions sur sol d'autrui

- **Mettre en place de façon concrète sa SCI**

Examen attentif de chaque clause des statuts (associés, objet social, durée, apports, capital, droits et obligations des associés, gérance, quorum et majorités aux AG, régime fiscal, etc.)
Formalités de constitution (AG constitutive, enregistrement, immatriculation, coûts, etc.)