

SCI et Fiscalité : maîtriser les enjeux juridiques, fiscaux et patrimoniaux

Informations générales

Durée	28 heures (4 jours de 7 heures)
Modalités	Présentiel ou Classe virtuelle
Public visé	Agents immobiliers confirmés, Gestionnaires de patrimoine, Négociateurs seniors, Directeurs d'agence
Prérequis	Maîtrise des fondamentaux de la transaction immobilière ; Connaissance générale des revenus fonciers ; Un test de positionnement sera réalisé en amont
Modalités et délais d'accès	Inscription possible jusqu'à 14 jours avant le début de la formation, sous réserve de places disponibles. Un test de positionnement sera réalisé en amont.
Tarif	Sur devis. Nous consulter.
Intervenant	Frédéric Marcangeli Walther (Encadrement : formation assurée par un Avocat fiscaliste, un Notaire ou un Expert-Comptable diplômé spécialisé en immobilier)

Taux de retour : 94 %

Taux de retour : 97 %

Objectifs pédagogiques

1. Auditer la pertinence d'une SCI pour un projet client (vs Indivision ou Nom propre).
2. Simuler comparativement l'impact fiscal IR (Revenus Fonciers) vs IS (Impôt Sociétés) sur 20 ans.
3. Maîtriser les mécanismes de démembrement de propriété (Usufruit/Nue-propriété) appliqués aux parts sociales.
4. Conseiller efficacement sur la transmission du patrimoine et l'optimisation des droits de succession via la SCI.
5. Identifier les risques fiscaux (abus de droit, requalification).

Programme détaillé

JOUR 1 — Architecture juridique et choix du régime fiscal (7h)

Matin (3h30) : Ingénierie juridique des statuts



Ipso Forma

- Au-delà du standard : rédaction des clauses sensibles (agrément, gérance, révocation)
- La protection du gérant : comment garder le pouvoir avec une participation minoritaire ?
- SCI et résidence principale : les pièges (abattement 30%, occupation gratuite)
- Cas pratique : analyse critique de statuts existants et proposition d'amendements

Après-midi (3h30) : Le grand arbitrage IR vs IS

- SCI à l'IR (Translucidité) : mécanisme des revenus fonciers, imputation des déficits, prélèvements sociaux (17,2%)
- SCI à l'IS (Opacité) : taux réduit (15%/25%), déductibilité des frais d'acquisition et de la rémunération du gérant
- La « Bombe » de l'amortissement : comprendre l'effet de levier fiscal comptable de l'IS
- Atelier : simulation comparative sur Excel pour un investissement locatif de 500k€

JOUR 2 — Vie sociale et optimisation en cours d'exploitation (7h)

Matin (3h30) : Gestion comptable et flux financiers

- Compte Courant d'Associé (CCA) : fonctionnement, rémunération, risques fiscaux
- TVA et SCI : location nue vs location aménagée/professionnelle
- IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) : règles de déductibilité des dettes et décote

Après-midi (3h30) : Le démembrement de propriété

- Nu-propriété vs Usufruit : qui paie quoi ?
- Démembrement des parts sociales : transmettre sans se démunir des revenus
- Usufruit Locatif Social (ULS) et Usufruit Temporaire Économique
- Étude de cas : montage d'une acquisition en démembrement croisé

JOUR 3 — Stratégies de transmission et cession (7h)

Matin (3h30) : Transmission à titre gratuit (Donation/Succession)

- L'effet de levier de la dette : transmettre une valeur nette réduite
- Donation-partage de parts : utilisation des abattements (100k€) et réserve d'usufruit
- La décote de minorité et d'illiquidité

Après-midi (3h30) : La sortie et la Plus-Value Immobilière (PVI)

- Cession de l'immeuble vs Cession des parts : le choc des fiscalités
- Régime des particuliers (IR) : abattements pour durée de détention
- Régime professionnel (IS) : la « double peine »
- Simulation : calcul d'une plus-value comparative IR vs IS

JOUR 4 — Risques, contrôle et synthèse (7h)

Matin (3h30) : Prévention des risques fiscaux

- L'Abus de Droit Fiscal : définition et jurisprudence récente
- La location meublée en SCI : risque de requalification automatique à l'IS

- La responsabilité de l'agent immobilier : devoir de conseil et limites

Après-midi (3h30) : Synthèse opérationnelle – « Grand Oral »

- Audit global d'une situation client : scénario complet
- Mission : proposer une restructuration patrimoniale
- Présentation des solutions par groupes
- Évaluation finale (QCM de validation) et tour de table

Méthodes et moyens pédagogiques

- Apports théoriques et réglementaires
- Études de cas fil rouge (création, vie, cession)
- Simulations chiffrées sur Excel
- Ateliers pratiques et échanges d'expériences

Moyens techniques

- Livret stagiaire numérique (PDF) incluant les textes de loi (CGI)
- Simulateur Excel « IR vs IS » remis aux participants
- Modèles de clauses statutaires
- Salle équipée : vidéoprojecteur, paperboard, accès internet

Modalités d'évaluation

- Évaluation diagnostique : quiz de niveau en entrée
- Évaluation formative : études de cas fil rouge, simulations chiffrées
- Évaluation sommative : audit patrimonial complet sur cas client fictif + QCM

Sanction de la formation

Attestation de fin de formation (valable pour l'obligation de formation continue – Loi Alur, Décret 2016-173)

Modalités de suivi de l'exécution

- Feuille d'émargement par demi-journée
- Certificat de réalisation
- Questionnaire de satisfaction post-formation



Ipso Forma

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite (ERP). Formation accessible aux personnes en situation de handicap. Référent handicap disponible pour l'aménagement des supports, des rythmes ou des horaires.

Contact : Frédéric Marcangeli Walther – 06.03.53.54.75

Date de mise à jour : Mars 2026