

## PROGRAMME DE FORMATION POST-CERTIFICATION

### OPERATIONS IMMOBILIERES ET SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES

Maître Frédéric GUILGUET, avocat à la Cour d'appel de Paris

#### OBJECTIFS :

Approfondir ses connaissances sur la pratique des sociétés immobilières – Cerner les spécificités d'une SCI dans une opération immobilière

#### OUTIL PEDAGOGIQUE :

Rappel des points fondamentaux dans un document pédagogique de synthèse. Cas pratique fil rouge illustratif avec méthodologie de résolution. Analyse extraits de statut ...

#### THEMES ABORDES :

#### 1/ L'Achat immobilier via une société civile immobilière

Réglementation de l'opération immobilière à la SCI ? Crédit immobilier, vente immobilière et droit de rétractation, clause de substitution dans promesse de vente...

Vérification par l'agent immobilier de la conformité des statuts : objet social, qualité des associés, pouvoir du gérant, compte bancaire distinct...

La question autour de la solvabilité de l'opération : traitement des comptes courant d'associé

Offres de garantie par SCI: garanties réelles, garanties personnelles

Cas particulier de l'achat de parts de SCI

Une variante : l'apport au capital, au compte courant ?

#### 2 / L'exploitation du bien immobilier via une société civile immobilière

Intérêt d'une société civile assujettie à l'I.S. / société civile I.R. Pratique des amortissements sur biens immobiliers ( I.R., I.S., normes IFRS... ) ?

Déductibilité des intérêts d'emprunt et autres frais pour SCI ( position C.E.) Cas particulier d'une SCI à but de jouissance gratuite : résidence principale ou résidence secondaire

Impact de l'I.F.I. sur la détention d'une SCI patrimoniale, d'une SCI professionnelle, au sein d'un groupe de sociétés

#### 3 / La vente du bien immobilier par la SCI

Modalités de l'exercice droit préférentiel d'urbanisme : vente du bien, vente des parts

Vérification de l'agent immobilier du pouvoir de vendre dans une SCI

Calcul d'une plus-value immobilière : vente du bien ou des parts sociales

Traitement la vente bien immobilier SCI ( I.S.)

Question dissolution SCI (I.R.) ou (I.S.)

Focus pratique des ventes à soi-même : points de vigilance / risque de l'abus de droit

#### 4 / La SCI familiale

Les étapes clefs de la transmission des parts d'une SCI

Présence des enfants mineurs dans une SCI

Spécificité du démembrement de parts dans une SCI (dernière jurisprudence)

A quel moment faut-il donner les parts sociales en démembrement ?

Un objectif de protection du le conjoint, compagnon, partenaire PACSE

#### 5 / Sociétés civiles atypiques

Société civile d'attribution régie par le CCH

Société civile de construction vente régie par le CCH

Société civile à capital variable

#### PARTICIPANTS

CGPI et conseillers de clientèle ou CGP des réseaux commerciaux salariés.

#### DEROULEMENT

Lieu – Paris 8ème arrdt

Date – 14 juin 2018 de 9h00 à 17h30

Intervenant : Maître Frédéric GUILGUET

Nombre de stagiaires : groupe de 10 à 15 personnes

Coût : 500 € par stagiaire

#### METHODE PEDAGOGIQUE

Test de positionnement de 30 questions en début de stage.

Supports pédagogiques :

- Diaporama remis en fin de stage
- Echange sur la bonne compréhension des dispositifs