

PROGRAMME DE FORMATION POST-CERTIFICATION

LA SCI OUTIL DE GESTION DU PATRIMOINE : CAS PRATIQUES

Maître Frédéric GUILGUET
Avocat

OBJECTIFS :

- Approfondir ses connaissances via des cas pratiques
- maîtriser l'impact d'une SCI option I.S.
- Cerner les points de vigilance sur la pratique des « ventes à soi-même » et de la cession temporaire d'usufruit
- avoir à disposition une grille d'analyse reproductible pour chacun des cas pratiques

OUTIL PEDAGOGIQUE :

Cas pratiques avec méthodologie de résolution.

1/ PROJET D'ACQUISITION SCI : I.R. / TRANSMISSION FAMILIALE

Questions autour de l'organisation de la société

- Qui seront les associés ?
- Immobilier de jouissance ou de rapport ?
- Capital faible, capital élevé ?

Questions autour de la transmission des parts

- Le recours à la valeur nette comptable
- Répartition droits pouvoirs usu / np
- Traitement du compte courant d'associé

Questions autour de la fiscalité

- Location ou jouissance : les enjeux
- Fiscalité de l'exploitation, de la vente
- L'option I.S. en cours d'exploitation

2/ PROJET D'ACQUISITION SCI : I.S.

Questions pendant la durée d'exploitation

- Illustration chiffrée SCI au démarrage, après emprunt, après l'amortissement
- Quels amortissements ? le traitement épineux de la trésorerie excédentaire
- Calcul du gain de la capacité d'endettement

Questions autour de la sortie du bien ou des associés

- Fiscalité de la cession de l'actif ou des parts sociales
- Fiscalité applicable aux héritiers sortants

SCI filiale

Questions autour de l'opportunité du choix de l'I.S.

- Comparatif coût I.R. / I.S.
- SCI de capitalisation
- Prise en compte de l'objectif de transmission, quelle valorisation dans l'actif successoral

3/ FOCUS « VENTE A SOI-MEME »

- Les points de vigilance sur l'évaluation du bien
- La question autour des associés présents dans la SCI – Dans quelle proportion ?
- SCI (I.R.) ou SCI (I.S.) ?
- Analyse de l'équilibre financier, les points de vigilance
- Traitement juridique et fiscal des comptes courants d'associé

4/ ILLUSTRATION CESSION USUFRUIT TEMPORAIRE

- Le point sur la pratique et les contentieux en cours
- Les points de vigilances sur le vendeur
- Les points de vigilance sur l'acquéreur
- Dénouement de l'opération, les blocages à prévenir

PARTICIPANTS

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

DEROULEMENT

- Lieu – Paris 9^{ème} arrdt
- Date – 4 février 2019 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 10 questions en début de stage.
- Supports pédagogiques :
 - fiches de résolution remis en fin de stage
 - Echange sur la bonne compréhension des dispositifs
- Test d'appropriation des connaissances de 10 questions en fin de journée