DIRIGEANTS DE TPE

RÉF. TPE-17

SCI : acheter ses murs et gérer son **immobilier**

« Prenez une SCI » est le conseil le plus donné aux dirigeants qui achètent leurs locaux, et le plus mal compris.

DURÉE	FORMATS	TARIF	RECONNAISSANCE
21 h selon le format	**3 formats** Présentiel à Nice · À distance, en visio · 100 % en ligne	**Dès 420 €** HT par participant · selon la modalité	**Attestation de fin de formation** de fin de formation

DURÉE ET TARIFS PAR MODALITÉ

100 % EN AUTONOMIE

E-learning

420 € HT par participant

Durée	**21 h, à votre rythme**
Prix de l'heure	**20 € HT**
Participants	**Individuel**
Accès	**3 mois**

ANIMÉ PAR UN FORMATEUR

Présentiel à Nice

735 € HT par participant

Durée	**21 h, 3 jours**
Prix de l'heure	**35 € HT**
Participants	**3 minimum, 8 maximum**
Lieu	**Nice, 6 place Auguste Blanqui**

ANIMÉ PAR UN FORMATEUR

Distanciel en visio

735 € HT par participant

Durée	**21 h, 3 jours**
Prix de l'heure	**35 € HT**
Participants	**3 minimum, 8 maximum**
Lieu	**À distance, en visio**

Formation individuelle ou personnalisée possible sur devis. Prix par participant, hors taxes, calculés sur la durée de la formation.

POURQUOI CETTE FORMATION

« Prenez une SCI » est le conseil le plus donné aux dirigeants qui achètent leurs locaux, et le plus mal compris. Une SCI peut protéger, faciliter la transmission et loger les murs hors de l'entreprise. Mal choisie (IR ou IS), sans formalités, ou avec un loyer arrangé, elle coûte cher à la revente ou au contrôle.

POUR QUI

Dirigeants qui achètent ou possèdent leurs locaux professionnels, dirigeants qui investissent dans l'immobilier, associés de SCI familiales

VOUS SEREZ CAPABLE DE

- ✓ Dire si une SCI a un intérêt pour votre projet
- ✓ Choisir entre SCI à l'IR et à l'IS en connaissant les conséquences à la revente
- ✓ Organiser la location des murs à votre propre société
- ✓ Tenir la SCI dans les règles
- ✓ Préparer sa transmission

LE PROGRAMME

01 Démarrage — 30 min

Accueil · Test de positionnement · Présentation du cas fil rouge

02 La SCI : pour quoi faire — 3 h

Société civile, associés responsables des dettes en proportion de leurs parts · Trois usages : murs de l'entreprise, patrimoine familial, transmission · Ce que coûte une SCI (statuts, comptes, assemblée annuelle) · Quand elle n'a pas d'intérêt · Zone grise : la SCI familiale qui ne tient ni comptes ni assemblée

03 SCI à l'IR ou à l'IS — 3 h

À l'IR, les loyers sont des revenus fonciers des associés (déficit foncier, prélèvements sociaux de 17,2 %) et la plus-value est celle des particuliers (19 % plus 17,2 %, exonération après 22 ans pour l'impôt et 30 ans pour les prélèvements) · À l'IS, le bien s'amortit mais la plus-value se calcule sur la valeur après amortissements, et l'argent sorti est taxé comme un dividende · Option pour l'IS révocable jusqu'au 5e exercice, définitive ensuite · Cas pratique : même immeuble, deux régimes, revente après 15 ans

04 Louer ses murs à sa société — 3 h

Bail commercial écrit, loyer au prix du marché · Loyer trop élevé (charge refusée pour la société) ou trop bas (avantage redressé) · TVA sur les loyers · Emprunt et caution du dirigeant · Zones grises : le loyer gonflé pour sortir de la trésorerie, les loyers jamais payés laissés en compte courant, l'absence de bail

05 Les pièges de la SCI — 3 h

Location meublée = activité commerciale, la SCI passe à l'IS sauf si ces recettes restent sous 10 % du total (tolérance de l'administration) · Associé logé gratuitement · Comptes courants d'associés et remboursement · Désaccord entre associés (renvoi à TPE-13)

06 Transmettre et protéger — 3 h

Donner des parts plutôt que l'immeuble · Séparer usufruit et nue-propriété (principes) · Abattement de 100 000 € par parent et par enfant tous les 15 ans · Clauses d'agrément, conjoint et concubin, décès d'un associé · Bon réflexe : faire relire les statuts par le notaire avant toute donation

07 Atelier — 3 h

Le gérant d'Azur Clim Services veut acheter un local de 300 000 €. Comparer l'achat par la société, par une SCI à l'IR et par une SCI à l'IS, sur 15 ans et à la revente

08 Mise en situation pratique à déposer — 2 h

Cas pratique à réaliser et à déposer · Correction individualisée sous 48 h après la fin de la formation

09 Évaluation finale — 30 min

Quiz ou cas pratique, synthèse des points clés. Seuil de réussite : 70 %.

PRÉREQUIS

Aucun prérequis en gestion. Un test de positionnement vérifie votre niveau de départ.

MÉTHODES ET MOYENS

Pas de cours théorique : chaque séquence part d'une situation vraie, dit ce que dit la règle, ce que ça coûte en cas de contrôle et le bon réflexe à prendre, en trois niveaux : la règle, les zones grises (ce qui se fait souvent et passe… jusqu'au contrôle) et les bonnes pratiques. Les cas suivent des entreprises fictives de Nice d'une formation à l'autre.

Boîte à outils remise : arbre « SCI ou pas SCI ? », comparateur SCI IR et SCI IS (.xlsx), check-list annuelle de la SCI, trame de bail commercial à faire valider, lexique.

E-learning : plateforme E-COSUP Learn, accessible 24 h/24 pendant 3 mois. Présentiel : salle de formation à Nice. Visio : formation à distance avec le formateur.

ÉVALUATION

En présentiel et en visio : test de positionnement, exercices et cas pratiques en cours et en fin de formation, questionnaire de satisfaction.

En e-learning : test de positionnement, bilan noté à la fin de chaque module, une mise en situation pratique corrigée individuellement sous 48 h après la fin de la formation, évaluation finale en ligne (quiz ou cas pratique, synthèse des points clés, ressources) avec un seuil de réussite de 70 %, puis questionnaire de satisfaction.

Une attestation de fin de formation est remise.

SUIVI

Avant le démarrage, vous recevez vos identifiants et les instructions de connexion, avec un test de connexion. En e-learning, la plateforme enregistre vos connexions et votre progression (supports consultés, évaluations, temps passé). En visio, les présences sont pointées. Équipement nécessaire à distance : un ordinateur et une connexion internet.

ACCÈS ET DÉLAIS

E-learning : entrée permanente, accès ouvert pendant 3 mois. Présentiel et visio : dates fixées selon les inscriptions, de 3 à 8 participants.

Nous répondons à toute demande dans un délai de 2 jours ouvrés.

ACCESSIBILITÉ

Nos locaux sont accessibles aux personnes en situation de handicap. Un référent handicap étudie chaque demande et met en place avec vous un accompagnement adapté à votre parcours.

Pour en bénéficier, contactez notre référent handicap dès votre demande d'information ou d'inscription, par e-mail à a.mesbah@ecosup.fr.

SCI : acheter ses murs et gérer son immobilier vous intéresse ?
Un conseiller vous répond sous 2 jours ouvrés et étudie votre financement. Référence à indiquer : TPE-17.

contact@ecosup.fr
04 93 55 20 59