TABLE DES MATIÈRES

ASPECTS JURIDIQUES

I. La constitution d'une SCI.....	5
A. Les statuts.....	5
B. L'immatriculation au registre de commerce et des sociétés...	5
C. Le siège social.....	6
D. L'autorisation d'établissement.....	6
E. La personnalité morale des SCI.....	7
F. L'immatriculation fiscale des SCI.....	7
II. Le fonctionnement des SCI.....	9
A. L'objet social.....	9
B. Les associés.....	10
C. Les assemblées d'associés.....	11
D. La responsabilité des associés.....	11
E. Les cessions de parts sociales.....	12
1) L'agrément des nouveaux associés.....	12
2) Le prix de cession.....	13
3) La donation.....	13
4) La notification de la cession (ou de la donation).....	14
5) La publicité de la cession.....	14
F. Le capital.....	14
G. La durée.....	15
H. Le gérant ou l'administrateur.....	16
1) La nomination de l'administrateur.....	16
2) Les pouvoirs de l'administrateur.....	17
3) La rémunération des administrateurs.....	17
4) La révocation des administrateurs.....	18

5) L'organisation habituelle du pouvoir des administrateurs au sein SCI familiales.....	18
6) Les modalités de publication au registre de commerce et des sociétés.....	23
7) Les inscriptions au registre des bénéficiaires effectifs.....	23
8) La transformation d'une SCI en S.à r.l. ou SA.....	24
III. La dissolution des SCI.....	25
A. Les causes de dissolution.....	25
1) La mort de l'un des associés.....	25
2) La faillite de l'un des associés.....	25
3) La décision de plusieurs associés.....	25
4) La décision d'un seul associé.....	26
5) L'expiration de la durée ou la réalisation du but de la société.....	26
6) La réunion de toutes les parts sociales entre les mains d'un seul associé.....	26
B. Les modalités de la dissolution.....	27
1) La liquidation.....	27
2) La clôture de la liquidation.....	28
3) Le cas particulier de la dissolution volontaire décidée par l'associé unique.....	28

ASPECTS FISCAUX

I. Impôts directs.....	35
A. Régime fiscal applicable.....	35
1) La transparence fiscale des SCI.....	35
2) Les formulaires à utiliser.....	36
B. Rappel des dispositions applicables aux revenus immobiliers des particuliers.....	43
1) La détermination du revenu de location de biens.....	43
a) <i>L'amortissement</i>	44
b) <i>La base d'amortissement</i>	44
c) <i>Le taux d'amortissement</i>	44
d) <i>Les frais d'entretien et de réparation</i>	45
e) <i>La déduction forfaitaire</i>	46
f) <i>Les intérêts</i>	46
2) L'imposition du revenu de location de biens.....	48

3) Revenus nets divers (plus-values immobilières)	48
a) <i>Les immeubles vendus moins de deux ans après leur acquisition</i>	48
b) <i>Les immeubles vendus plus de deux ans après leur acquisition</i>	49
• Détermination de la plus-value	49
• Les abattements	50
C. La plus-value de cession des parts sociales	53
D. Fiscalité internationale	55
1) En l'absence de convention fiscale	55
2) En présence d'une convention fiscale.....	56
a) <i>La situation générale des SC</i>	56
b) <i>La situation générale de l'immobilier</i>	57
3) La convention fiscale signée avec la France.....	57
4) La convention fiscale signée avec la Belgique.....	58
G. Contentieux fiscal	58
II. Impôts indirects	59
A. Les droits d'enregistrement	59
1) L'apport d'un immeuble à une SCI.....	59
2) Les cessions de parts sociales	59
3) La dissolution de la SCI.....	60
B. Les droits de succession	60
1) Lorsque le défunt est résident luxembourgeois	60
2) Lorsque le défunt n'est pas résident luxembourgeois	61
C. Les droits de donation	61
D. La TVA	63
1) Les SCI qui donnent des immeubles en location.....	63
a) <i>Les locations professionnelles</i>	63
b) <i>Les locations de logements destinés à l'habitation principale</i>	65
2) Les SCI qui cèdent des immeubles.....	68

ASPECTS COMPTABLES

I. Organisation comptable	71
A. Le Plan Comptable Normalisé	72
B. La publication des comptes	72
C. La surveillance	72
Index	73