

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	9
Préface	11

ASPECTS JURIDIQUES

I. La constitution d'une SCI	15
A. Les statuts	15
B. L'immatriculation au registre de commerce et des sociétés	16
C. Le siège social	16
D. L'autorisation d'établissement	17
E. La personnalité morale des SCI	17
F. L'immatriculation fiscale des SCI	17
II. Le fonctionnement des SCI	19
A. L'objet social	19
B. Les associés	20
C. Les assemblées d'associés	21
D. La responsabilité des associés	24
E. Les cessions de parts sociales	25
1) L'agrément des nouveaux associés	25
2) Le prix de cession	28
3) La rédaction du contrat de cession de parts sociales	28
4) La donation	31
5) La notification de la cession (ou de la donation)	31
6) La publicité de la cession	31
F. Le capital	32
G. La durée	33

H. Le gérant ou l'administrateur	34
1) La nomination du gérant.....	34
2) Les pouvoirs du gérant.....	35
3) La rémunération des gérants.....	36
4) La révocation des gérants	36
5) L'organisation habituelle du pouvoir des gérants au sein des SCI familiales	36
I. Les statuts	36
J. Les modalités de publication au registre de commerce et des sociétés	45
K. Les inscriptions au registre des bénéficiaires effectifs	45
L. La transformation d'une SCI en SARL ou SA	46
M. La conservation des archives de la société	47
III. La dissolution des SCI	49
A. Les causes de dissolution	49
1) La mort de l'un des associés	49
2) La faillite de l'un des associés.....	49
3) La décision de plusieurs associés	49
4) La décision d'un seul associé	50
5) L'expiration de la durée ou la réalisation du but de la société.....	50
6) La réunion de toutes les parts sociales entre les mains d'un seul associé.....	50
7) La faillite	51
B. Les modalités de la dissolution	51
1) La liquidation.....	51
2) La clôture de la liquidation.....	52
3) Le cas particulier de la dissolution volontaire décidée par l'associé unique.....	54

ASPECTS FISCAUX

I. Impôts directs	59
A. Régime fiscal applicable et catégorisation des revenus	59
1) La transparence fiscale des SCI.....	59
2) La nature des revenus déterminés par les SCI	60
a) <i>Les associés sont des personnes physiques</i>	60
b) <i>La distinction fiscale entre les activités civiles et commerciales</i>	61

c) <i>Les associés sont des personnes morales</i>	63
d) <i>Les associés sont à la fois des personnes physiques et des personnes morales</i>	64
B. Les dispositions applicables aux revenus immobiliers des SCI	65
1) La détermination du revenu de location de biens	65
a) <i>L'amortissement</i>	66
b) <i>La base d'amortissement</i>	66
c) <i>Le taux d'amortissement</i>	67
c.1) Les immeubles destinés au logement locatif	67
c.1.1) Immeuble acquis ou constitué avant le 1 ^{er} janvier 2021	67
c.1.2) Immeuble acquis ou constitué après le 1 ^{er} janvier 2021	67
c.2) Les autres immeubles	68
c.3) Dispositions communes à tous les immeubles	68
d) <i>Les dépenses d'investissement</i>	69
e) <i>Les frais d'entretien et de réparation</i>	70
f) <i>La déduction forfaitaire</i>	71
g) <i>Les intérêts</i>	71
h) <i>L'abattement « COVID »</i>	73
i) <i>Les formulaires à mettre en œuvre</i>	76
i.1) Le formulaire de détermination des revenus de location	76
i.2) Le formulaire de répartition et de détermination du revenu de chaque associé	79
j) <i>L'imposition du revenu de location de biens</i>	85
2) Les revenus nets divers (plus-values immobilières)	85
a) <i>Les immeubles vendus moins de deux ans après leur acquisition</i>	86
b) <i>Les immeubles vendus plus de deux ans après leur acquisition</i>	86
b.1) Détermination de la plus-value	86
b.2) Les abattements	88
c) <i>Le formulaire à utiliser</i>	88
3) Le bénéfice commercial des SCI	91
a) <i>La force attractive du bénéfice commercial</i>	91
b) <i>L'impôt commercial communal</i>	92
c) <i>Le formulaire à utiliser</i>	93
d) <i>L'intégration d'un revenu ayant subi l'impôt commercial communal dans le chef de l'associé « société opaque »</i>	98

C. La plus-value de cession des parts sociales	99
D. Fiscalité internationale	102
1) En l'absence de convention fiscale.....	102
2) En présence d'une convention fiscale.....	103
a) <i>La situation générale des sociétés civiles</i>	103
b) <i>La situation générale de l'immobilier</i>	105
3) La convention fiscale signée avec la France.....	105
4) La convention fiscale signée avec la Belgique.....	107
E. Contentieux fiscal et procédure fiscale	108
II. Impôts indirects	111
A. Les droits d'enregistrement	111
1) L'apport d'un immeuble à une SCI.....	112
2) Les cessions de parts sociales.....	112
a) <i>La forme du contrat de cession de parts sociales</i>	112
b) <i>La base d'imposition au droit d'enregistrement proportionnel</i>	113
c) <i>Le taux du droit d'enregistrement proportionnel</i>	113
3) La dissolution de la SCI.....	114
4) La scission de la SCI.....	115
B. Les droits de succession	115
C. Les droits de donation	117
D. La TVA	119
1) L'assujettissement à la TVA des SCI.....	119
2) L'immatriculation à la TVA des SCI.....	119
a) <i>L'immatriculation obligatoire des SCI</i>	120
• L'exercice d'une activité commerciale.....	120
• Les achats à l'étranger.....	120
b) <i>L'immatriculation facultative : les locations professionnelles</i>	121
3) Le taux de TVA.....	123
a) <i>Le cas général</i>	123
b) <i>Le cas particulier des locations de logements destinés à l'habitation principale</i>	123
c) <i>Les SCI qui achètent des immeubles</i>	127

ASPECTS COMPTABLES

Organisation comptable	131
A. Le Plan Comptable Normalisé	132
B. La publication des comptes	132
C. La surveillance	132
D. Le bilan	133
1) Présentation du bilan de la SCI selon la méthode comptable « classique »	133
2) Présentation du bilan de la SCI selon la méthode « figée »	134
3) Présentation du bilan de la SCI à la juste valeur	134
E. Le bilan fiscal	135
F. Les méthodes de détermination du bénéfice distribuable ou de la valeur de la société	136
1) La détermination du bénéfice distribuable	136
2) Le calcul de la valeur des parts sociales d'après la valeur de l'immeuble	138
3) Le calcul de la valeur de l'immeuble d'après la valeur des parts sociales.....	140
Bibliographie	143
Index	145