



KYMA FORMATION

Fiche programme Qualiopi – Module :

La SCI : fonctionnement, outil de transmission et fiscalité (IS vs IR, usufruit temporaire)

Durée : 3 h 30 (demi-journée)

Tarif : 400 € HT

Format : Présentiel - Inter / Intra-entreprise

Nombre de participants : 6 à 15 personnes

Lieu :

Date :

Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

1. Comprendre le fonctionnement juridique et fiscal d'une Société Civile Immobilière (SCI).
 2. Identifier les avantages et limites de la SCI comme outil de gestion et de transmission patrimoniale.
 3. Comparer les régimes fiscaux IR vs IS et leurs incidences à long terme.
 4. Appréhender l'intérêt et la mise en œuvre de l'usufruit temporaire dans une stratégie patrimoniale ou de groupe.
-

Objectif opérationnel

Être capable de choisir, structurer et exploiter une SCI de manière sécurisée pour optimiser la gestion, la fiscalité et la transmission du patrimoine immobilier professionnel et privé.

Prérequis

Aucun prérequis technique. Formation accessible à tout dirigeant, investisseur, professionnel libéral ou responsable administratif.

KYMA FORMATION

N° SIRET : 938 525 946 00027

Déclaration d'activité en qualité d'organisme de formation auprès de la Préfecture de région BRETAGNE sous le n° 53351254735. Ce numéro ne vaut pas agrément de l'Etat.

MAJ 04.11.2025

En cours de certification QUALIOPI

Contenu de la formation

1. Introduction : pourquoi créer une SCI ?

- Objectifs : gestion, détention, transmission, mutualisation familiale/professionnelle
- Avantages : souplesse, contrôle, continuité, maintien du patrimoine
- Risques et limites : responsabilité indéfinie, formalisme, impacts fiscaux

2. Fonctionnement juridique et pratique

- Rédaction des statuts, pouvoirs du gérant, décisions collectives
- Assemblées, répartition des bénéfices, cession de parts
- SCI avec associé personne morale : holding ou société d'exploitation

3. Fiscalité de la SCI : IR vs IS

- IR (régime par défaut) : transparence fiscale et revenus fonciers
- IS : amortissements, charges déductibles, fiscalité de la plus-value
- Comparatif chiffré IR / IS : impacts trésorerie, remboursement crédit, plus-value
- Passage à l'IS : conditions, conséquences, irréversibilité

4. La SCI comme outil de transmission

- Donation et démembrément de parts
- Évaluation en cas de donation ou succession
- Utilisation d'une SCI dans un pacte Dutreil (groupe familial)
- Maintien du contrôle via la nue-propriété

5. L'usufruit temporaire

- Définition, durée, valorisation, fiscalité
- Intérêt dans les montages professionnels (SCI IS / société d'exploitation)
- Risques de requalification (abus de droit – vigilance DGFiP)
- Cas pratique : cession d'usufruit temporaire à une société opérationnelle

Cas pratiques et échanges

- Comparatif SCI IR vs SCI IS appliqué à un cas réel
- Simulation d'un démembrément de parts sociales
- Analyse selon profils : investisseur patrimonial, dirigeant, groupe familial

KYMA FORMATION

N° SIRET : 938 525 946 00027

Déclaration d'activité en qualité d'organisme de formation auprès de la Préfecture de région
BRETAGNE sous le n° 53351254735. Ce numéro ne vaut pas agrément de l'Etat.

MAJ 04.11.2025

En cours de certification QUALIOPI

Compétences visées

- Maîtriser les mécanismes juridiques et fiscaux d'une SCI
 - Choisir entre IR et IS selon les objectifs patrimoniaux et fiscaux
-

Méthodes pédagogiques

- Alternance d'exposés, cas chiffrés et exemples concrets
 - Tableaux comparatifs IR / IS + modèles de démembrement
-

Modalités d'évaluation

- Avant : questionnaire de positionnement
 - Pendant : étude de cas chiffrée + échanges
 - Après : QCM de validation
 - Attestation individuelle remise à chaque participant
-

Encadrement et profil du formateur

- Formatrice principale : Mélanie Renaud, éducation financière & stratégie patrimoniale,
 - Intervenants possibles : notaire ou expert-comptable partenaire selon sessions
-

Accessibilité et inscription

Formation ouverte à tous publics. Des aménagements peuvent être proposés pour les personnes en situation de handicap. Nous étudions toute demande spécifique afin de mettre en place les adaptations nécessaires.

KYMA FORMATION

N° SIRET : 938 525 946 00027

Déclaration d'activité en qualité d'organisme de formation auprès de la Préfecture de région
BRETAGNE sous le n° 53351254735. Ce numéro ne vaut pas agrément de l'Etat.

MAJ 04.11.2025

En cours de certification QUALIOPI