

Table des matières

Avant-propos	5
---------------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

Avez-vous intérêt à créer une SCI ?

CHAPITRE 1

Qu'est-ce qu'une SCI ?	9
Un contrat entre plusieurs personnes.....	9
Une personne morale.....	10
Une société civile.....	12

CHAPITRE 2

La SCI, un bel outil pour créer, gérer ou transmettre un patrimoine	13
La création d'un patrimoine.....	13
La gestion efficace de votre patrimoine.....	14
Une gestion facilitée du patrimoine d'autrui.....	16
La transmission optimale de votre patrimoine.....	18

CHAPITRE 3

Les dangers de la SCI	19
Ses défauts.....	19
Les cas dans lesquels il est déconseillé de l'utiliser.....	21

CHAPITRE 4

L'existence de SCI adaptées à des projets particuliers	27
Un placement dans la « pierre-papier » (SCPI).....	27
La construction ou l'achat d'un immeuble pour en partager la propriété ou la jouissance (SCI d'attribution).....	30
Une opération de promotion immobilière (SCCV ou SCICV).....	31
Un achat en jouissance par période « time share » (société civile d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé).....	33
Immeuble apporté par des organismes d'HLM afin que les locataires acquièrent progressivement leur logement (SCI d'accession progressive à la propriété).....	34

DEUXIÈME PARTIE

Comment créer et gérer votre SCI?

CHAPITRE 5

Sa conception et son coût	41
Les associés.....	41
Les apports et le capital social.....	45
La rédaction des statuts.....	48
L'immatriculation.....	49

CHAPITRE 6

Son fonctionnement	53
Les organes de la SCI.....	53
La gestion du patrimoine de la SCI.....	57
La gestion comptable et fiscale.....	60

CHAPITRE 7

La sortie de la SCI	65
La cession des parts sociales	65
Le retrait d'un associé.....	69
La donation des parts sociales.....	70
La transmission successorale des parts.....	72

CHAPITRE 8

La fin de la SCI	75
La fin choisie.....	75
La fin accidentelle.....	77
Le partage de la SCI	77

Annexes

ANNEXE 1

Tableau récapitulatif de calcul des droits de donation et de mutation	83
--	----

ANNEXE 2

Évaluation de l'assiette taxable en cas de démembrement de propriété (article 669 Code général des impôts)	85
---	----

ANNEXE 3

Les investissements locatifs spéciaux	87
Le dispositif Pinel.....	87
L'investissement Borloo ancien	89
L'investissement Cosse	90

ANNEXE 4

Modèle de statuts de SCI	93
---------------------------------------	----

LEXIQUE	109
BIBLIOGRAPHIE	113
LIENS UTILES	115
LISTE DES ABRÉVIATIONS	117