

SOMMAIRE *La SCI fami*

POURQUOI CRÉER UNE SCI ?

1 Objectif : investir	p 13
2 Objectif : gérer un patrimoine	p 19
3 Objectif : protéger une personne ou un bien	p 23
4 Objectif : transmettre	p 29
5 Ce qu'il faut savoir avant de s'engager	p 34

LA CRÉATION DE LA SCI

1 Qui peut être associé ?	p 39
2 Que faut-il apporter ?	p 43
3 Les statuts : la forme	p 46
4 Les statuts : l'individualisation de la société	p 49
5 Les statuts : le capital social	p 52
6 Les statuts : la gérance et les associés	p 56
7 Les démarches pour les formalités	p 62
8 La SCI en cours de formation	p 64
9 Combien cela coûte-t-il ?	p 66

LA GÉRANCE

1 Qui peut être gérant ?	p 71
2 Comment se désigne le gérant ?	p 73
3 Le gérant se rémunère-t-il ?	p 76
4 Quels sont les pouvoirs du gérant ?	p 79
5 Quelle est la responsabilité du gérant ?	p 83
6 Comment cessent les fonctions d'un gérant ?	p 88

LES ASSOCIÉS

1 Quels sont les droits des associés ?	p 92
2 Quelle est la responsabilité des associés ?	p 100
3 Comment les associés sont-ils consultés ?	p 102

LA VIE DE LA SCI

1 La gestion au quotidien, par le gérant	p 108
2 La consultation des associés	p 110
3 L'approbation annuelle de la gestion	p 115
4 Les modifications statutaires	p 118
5 La tenue d'une comptabilité	p 123

LA FISCALITÉ DE LA SCI

1 Les mécanismes d'imposition de la SCI	p 126
2 L'imposition des bénéfices au nom des associés	p 128
3 L'imposition des plus-values de la SCI	p 133

liale

<i>4 La fiscalité des cessions de parts</i>	<i>p 135</i>
<i>5 La fiscalité de la donation de parts</i>	<i>p 138</i>
<i>6 La fiscalité de la transmission de parts par succession</i>	<i>p 141</i>
<i>7 L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)</i>	<i>p 143</i>
<i>8 Le risque fiscal : l'abus de droit</i>	<i>p 144</i>
<i>9 Le contrôle fiscal de la SCI</i>	<i>p 148</i>

LA FIN DE LA SCI

<i>1 Les causes de dissolution de la SCI</i>	<i>p 151</i>
<i>2 La liquidation de la SCI</i>	<i>p 155</i>

FICHES PRATIQUES

<i>La SCI loue</i>	<i>p 161</i>
<i>La SCI vend ou achète un immeuble</i>	<i>p 168</i>
<i>La SCI se porte caution</i>	<i>p 170</i>
<i>La SCI met gratuitement un immeuble à disposition d'un associé</i>	<i>p 173</i>
<i>Tableau comparatif de la SCI soumise à l'IR (impôt sur le revenu) et à l'IS (impôt sur les sociétés)</i>	<i>p 175</i>
<i>Tableau récapitulatif de la répartition des pouvoirs entre le gérant et les associés</i>	<i>p 177</i>
<i>Tableau de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété selon le barème de l'article 669 du Code Général des Impôts</i>	<i>p 181</i>
<i>Tableau récapitulatif des régimes Robien et Borloo</i>	<i>p 182</i>
<i>Déclaration des sociétés immobilières 2072</i>	<i>p 185</i>
<i>Déclaration annexe 2072 RA</i>	<i>p 186</i>
<i>Déclaration annexe 2072 TA</i>	<i>p 187</i>
<i>Déclaration de plus-value 2048</i>	<i>p 188</i>

MODÈLES

<i>Statuts</i>	<i>p 190</i>
<i>Avis de constitution dans un journal d'annonces légales</i>	<i>p 202</i>
<i>Avis dans un journal d'annonces légales suite au décès du gérant</i>	<i>p 203</i>
<i>Avis dans un journal d'annonces légales suite à la démission de la gérance</i>	<i>p 204</i>
<i>Avis dans un journal d'annonces légales de la nomination du gérant</i>	<i>p 205</i>
<i>Déclaration de non-condamnation et attestation de filiation pour les gérants de SCI</i>	<i>p 206</i>
<i>Lettre d'information du conjoint</i>	<i>p 207</i>
<i>Lettre de renoncement du conjoint à devenir associé</i>	<i>p 208</i>

TEXTES

<i>Code civil</i>	<i>p 210</i>
<i>Décret n°78-704 du 3 juillet 1978</i>	<i>p 215</i>