

AVANT PROPOS

AVANT-PROPOS	i
1. UNE SCI POUR ACQUÉRIR, GÉRER ET TRANSMETTRE UN PATRIMOINE PRIVÉ	
1. CONSTITUER ET PROTÉGER UN PATRIMOINE FAMILIAL	1
1.1. Échapper à l'indivision	1
1.2. Quitter l'indivision	3
2. INVESTIR, OPTIMISER SON IMPOSITION	4
2.1. Acheter pour louer	4
2.2. SCI et ISF	7
2.3. SCI et dispositif Scellier	7
3. ACHETER EN COUPLE ET PROTÉGER SON CONJOINT	8
3.1. SCI entre époux	8
3.1.1. Aménager le régime matrimonial	8
3.1.2. Éviter la cession d'un bien acquis à deux	8
3.1.3. Régime matrimonial des parts	9
3.1.4. Formalités	10
3.2. SCI entre concubins	10
3.2.1. Refléter les contributions réciproques	10
3.2.2. Garantir la jouissance du logement commun au concubin survivant	11
4. TRANSMETTRE À SES ENFANTS	13
4.1. Anticiper la transmission	13
4.1.1. Transmettre en conservant des revenus pour la retraite	14
4.1.2. Soutenir ses enfants avant la succession	15
4.2. Préparer l'héritage	17
4.2.1. Rénover une propriété de famille	19
4.2.2. Transmettre son entreprise	19
4.2.3. Aménager sa succession	20

2. UNE SCI POUR FINANCER DES LOCAUX PROFESSIONNELS	
1. ACHETER PLUTÔT QUE LOUER ?	22
2. LA QUESTION DU MODE DE DÉTENTION	22
2.1. Acheter personnellement ou faire acheter par la société ?	23
2.2. Une SCI pour isoler le patrimoine professionnel.	23
3. IS OU IR ?	26
3.1. SCI à l'IR	26
3.2. SCI à l'IS	27
3.3. Pourquoi opter... ou ne pas opter ?	28
4. MONTAGES ALTERNATIFS : DES PARADES EFFICACES	29
4.1. Crédit-bail	29
4.2. Démembrement	30
4.2.1. Démembrement de l'immeuble	31
4.2.2. Démembrement des parts	33
3. LA SCI EN PRATIQUE	
1. LES STATUTS ET LES FORMALITÉS	39
1.1. Dénomination, durée et siège social	39
1.2. Objet social	40
1.3. Enregistrement, publicité, dépôt et immatriculation	41
2. LE CAPITAL	43
2.1. Fixation	44
2.2. Les apports	45
2.3. Les parts sociales	48
3. LA VIE DE LA SOCIÉTÉ	48
3.1. Administration comptable et fiscale	48
3.1.1. Documents comptables	48
3.1.2. Documents fiscaux	49
3.2. Les associés	50
3.2.1. Droits, devoirs et responsabilité	50
3.2.2. Quitter la société	52
4. LA FIN DE LA SOCIÉTÉ	