

# La SCI fami

## POURQUOI CRÉER UNE SCI ?

1 Objectif : investir	p. 13
2 Objectif : gérer un patrimoine	p. 18
3 Objectif : protéger une personne ou un bien	p. 22
4 Objectif : transmettre	p. 28
5 Ce qu'il faut savoir avant de s'engager	p. 33

## 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>Déclaration des sociétés immobilières 2072</i>	<i>p.181</i>

## MODÈLES

<i>Statuts</i>	<i>p.186</i>
<i>Avis de constitution dans un journal d'annonces légales</i>	<i>p.198</i>
<i>Avis dans un journal d'annonces légales suite au décès du gérant</i>	<i>p.199</i>
<i>Avis dans un journal d'annonces légales suite à la démission de la gérance</i>	<i>p.200</i>
<i>Avis dans un journal d'annonces légales de la nomination du gérant</i>	<i>p.201</i>
<i>Déclaration de non-condamnation et attestation de filiation pour les gérants de SCI</i>	<i>p.202</i>
<i>Lettre d'information du conjoint</i>	<i>p.203</i>
<i>Lettre de renoncement du conjoint à devenir associé</i>	<i>p.204</i>

## TEXTES

<i>Code civil</i>	<i>p.206</i>
<i>Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978</i>	<i>p.211</i>