

SCI vs détention directe : le mauvais choix coûte 5 ans

SCI ou nom propre ? Ce choix structure votre patrimoine pour des années. En 1 jour, comparez les deux options sur votre situation réelle.

EXPERT

FISCAL

🕒 1 jour (7h)

INFORMATIONS PRATIQUES

Référence	LEX-IMM-009
Formacode	42158
Durée	1 jour (7h)
Version	LEX-IMM-009_v1.0 · MAJ

Une question ?

Contenu,
financement,
organisation
— réponse
sous 24h.

**contact@darkcyan-bat-
723962.hostingersite.com**
05 54 07 30 33



LE CONSTAT

En 2024, 35 % des investisseurs immobiliers regrettent leur choix de structure dans les 5 ans (IEIF, 2024). La cause : un choix fait sur des conseils génériques, pas sur leur situation réelle.



NOTRE RÉPONSE

En 1 jour, vous simulez les deux scénarios sur votre patrimoine et choisissez en connaissance de cause.

Source : IEIF - Structures patrimoniales investisseurs immobiliers, 2024

POUR QUI

PUBLIC CIBLE

Investisseurs immobiliers, propriétaires bailleurs,
professionnels envisageant la création d'une SCI.

PRÉREQUIS

Projet d'investissement immobilier ou patrimoine existant à structurer.

🕒 Délai d'accès : 14 jours ouvrés avant la session

LES BÉNÉFICES DE LA FORMATION

Concrètement, après cette formation

- ✓ Vous comparez SCI et détention directe sur votre propre situation, pas sur un cas théorique
- ✓ Vous connaissez le coût réel d'une SCI avant de vous engager
- ✓ Vous intégrez la dimension transmission dans votre choix de structure
- ✓ Vous repartez avec une simulation à 10 ans pour éclairer votre décision

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

À l'issue de cette formation, vous serez capable de

- 1 Comparer les régimes fiscaux de la détention directe et de la SCI (IR, IS) sur des critères de revenus, plus-value et transmission
- 2 Évaluer l'impact patrimonial de chaque structure en intégrant protection, gestion et transmission du patrimoine
- 3 Calculer le coût réel de création et de gestion d'une SCI pour déterminer le seuil de rentabilité
- 4 Construire une simulation comparée personnalisée sur 10 ans intégrant fiscalité, cash-flow et patrimoine net

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Le programme sur 1 jour (7h)

MOD-SCI-001 — MOD-SCI-001 - Fiscalité comparée

2h

- Détention directe : revenus fonciers, plus-values, TMI. SCI à l'IR : transparence fiscale. SCI à l'IS : amortissement et résultat. Comparaison chiffrée.

MOD-SCI-002 — MOD-SCI-002 - Patrimoine et transmission

2h

- Protection du patrimoine. Gestion à plusieurs. Donation de parts. Démembrement. Succession.

MOD-SCI-003 — MOD-SCI-003 - Coût et gestion SCI

1h30

- Création : formalités et coûts. Gestion annuelle : AG, comptabilité, déclarations. Seuil de rentabilité. Pièges à éviter.

MOD-SCI-004 — MOD-SCI-004 - Décision et plan d'action

1h30

- Matrice de décision multicritères. Simulation à 10 ans. Plan d'action. Calendrier de création si SCI.

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Notre approche

 MÉTHODE Cas réels Cas reels et exercices pratiques. Format 8 max.	 FORMAT 8 max Interaction garantie avec le formateur
 MOYENS Support + outils Presentiel : salle equipee. Distanciel : Zoom. Support PDF, outils, acces replay 30 jours.	 RATIO 75% pratique Vérifié sur scénario minuté

75% Pratique

— cas réels, QCM, échanges

25% Théorie

Moyens techniques — Presentiel : salle equipee. Distanciel : Zoom. Support PDF, outils, acces replay 30 jours.

FORMATEUR RÉFÉRENT



William Bigot
Expert-comptable

Expert-comptable specialise en structuration patrimoniale, William a cree et gere plus de 200 SCI.

Cette formation peut également être animée par tout formateur qualifié par LEXORA.

ACCESSIBILITÉ



Formation accessible PSH

Adaptation sur demande.

Référent : William Bigot

[accessibilite@darkcyan-bat-](mailto:accessibilite@darkcyan-bat-723962.hostingersite.com)

[723962.hostingersite.com](mailto:accessibilite@darkcyan-bat-723962.hostingersite.com)

0612225849

ÉVALUATION

Comment nous mesurons vos acquis

 AVANT Questionnaire de positionnement	 PENDANT Exercices pratiques + QCM par bloc	 APRÈS Evaluation a chaud + attestation de competences
--	---	--

Suivi de l'exécution — Feuilles d'emargement signées par demi-journée, attestation d'assiduité, certificat de réalisation.

☆ PARCOURS PRÉ & POST-FORMATION

J+7 Email recapitulatif + ressources	J+14 - J+42 1 defi pratique / semaine pendant 4 semaines	J+30 Evaluation a froid + feedback formateur	J+60 Webinaire Q&A Retour terrain
--	--	--	---

TARIFS

MODALITÉ	FORMAT	TARIF
Sur-mesure		Cette formation est disponible en intra-entreprise sur mesure.