

# Evaluation des parts de SCI

## Les enjeux fiscaux de la requalification des opérations patrimoniales.

*Vos clients détiennent des parts de SCI sans toujours en connaître la valeur réelle. En cas de transmission, de contrôle fiscal ou d'opération patrimoniale, une valorisation mal maîtrisée expose le client à un redressement ou à une perte d'optimisation significative.*

**Cette formation vous donne les clés pour maîtriser les méthodes de valorisation reconnues par l'administration fiscale et les juges, sécuriser la valeur retenue et apprécier les risques fiscaux dans tous les contextes patrimoniaux.**

### OBJECTIFS PEDAGOGIQUES DE LA FORMATION

À l'issue de la formation, le bénéficiaire sera en mesure de :

- Lire un bilan de SCI en identifiant les postes d'actif, de passif et les comptes courants d'associés utiles à la valorisation des parts.
- Appliquer la méthode de valorisation adaptée au type de SCI et à son activité (valeur mathématique, valeur de productivité ou méthode combinée).
- Expliquer à un client les méthodes retenues par l'administration fiscale, les décotes applicables et les risques fiscaux associés dans les différents contextes patrimoniaux, en s'appuyant sur la jurisprudence.

### PUBLIC VISÉ ET PRÉREQUIS

#### Public visé

- Conseillers en gestion de patrimoine (CGP) - juriste-fiscaliste
- Experts-comptables - Avocats - Notaires

**Prérequis :** Avoir suivi une formation initiale ou continue en droit, comptabilité, fiscalité, finance ou gestion de patrimoine

**Moyens matériels requis :** La formation à distance nécessite : un ordinateur (ou tablette) équipé d'une connexion internet stable, d'un navigateur à jour et d'un accès à l'application Microsoft Teams (lien de connexion transmis avant la session). Une paire d'écouteurs ou un casque est recommandée pour un meilleur confort d'écoute.

### CONTENU DE LA FORMATION

#### INTRODUCTION — LES ENJEUX DE L'EVALUATION DES PARTS DE SCI

- Les contextes dans lesquels la valorisation s'impose : DMTG, IFI, cessions, OBO, restructurations.
- Les principes généraux : pourquoi la valeur comptable ne suffit pas.

#### PARTIE 1 — LIRE UN BILAN DE SCI

- Les bases de la lecture d'un bilan : actif, passif, capitaux propres.
- Les notions clés : actif/passif/comptes courants d'associés (CCA).
- Valeur comptable vs valeur réelle : identifier les écarts et leurs conséquences.

#### PARTIE 2 — LES METHODES D'EVALUATION SELON LE TYPE DE SCI

- Les méthodes selon le type de SCI : SCI d'attribution, SCCV, SCI de gestion.
- La valeur patrimoniale ou mathématique (VM) : calcul et limites.
- La valeur de productivité (VP) : principe et conditions d'application.
- La valeur de rendement : quand et comment l'utiliser.

#### PARTIE 3 — METHODES DE L'AF, DECOTES ET RISQUES FISCAUX

- Les méthodes retenues par l'AF : VM, VP, méthode combinée pour les SCI productives de revenus.
- Les décotes applicables : minorité, illiquidité, conditions de reconnaissance et jurisprudence.
- Analyse jurisprudentielle : les décisions structurantes à connaître.
- Les spécificités liées à l'IFI : points de vigilance et risques de redressement.

## DURÉE ET LIEU DE LA FORMATION

**1 journée - 7h | Webinaire Teams |**

## MODALITÉS ET DÉLAIS D'ACCÈS

Inscription par e-mail ou via le site internet [www.think-twice.fr](http://www.think-twice.fr)

La confirmation d'inscription est adressée dans un délai de 48 heures ouvrées.

La convention de formation est transmise au plus tard 7 jours avant le début de la session.

**Délai de rétractation :** 14 jours pour les prestations achetées à distance (particuliers).

Pour les professionnels, se référer aux conditions de la convention de formation.

## MÉTHODES ET MOYENS MOBILISÉS

- Distanciel en webinaire synchrone (Teams)
- Pédagogie praticienne : apports techniques structurés, illustrés de jurisprudences récentes et de situations réelles. Cas pratique traités tout au long de la journée.
- Supports remis aux participants via leur espace LearnYBox
- Échanges et questions-réponses entre participants et intervenants.

## MODALITÉS D'ÉVALUATION

Les acquis sont mesurés en trois temps :

- Quiz de positionnement avant le démarrage de la session  
Identification du niveau de connaissance des participants et ajustement pédagogique si nécessaire.
- QCM d'évaluation finale à compléter sur la plateforme LearnYbox  
Vérification de l'acquisition des compétences et remise d'une attestation de formation.
- Enquête satisfaction bénéficiaire à +90 j.

## ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Think Twice s'engage à adapter ses formations aux besoins spécifiques des participants en situation de handicap. Tout besoin d'aménagement doit être signalé au moment de l'inscription ou via le questionnaire d'analyse de besoin et de positionnement.

La référente handicap est **Marie-Caroline Blanc** — [marie-caroline@think-twice.fr](mailto:marie-caroline@think-twice.fr)

## TARIFS

**650 € HT** par participant (TVA au taux de 20%).

## INTERVENANTS

**Muriel Vigie** — *Avocate fiscaliste*

Fondatrice du cabinet Muriel Vigie Avocat | Chargée d'enseignement Master droit fiscal appliqué - Univ. Paris Dauphine | Ancienne inspectrice principale des finances publiques.

## CONTACT – ASSISTANCE TECHNIQUE ET PEDAGOGIQUE

**Référente pédagogique et administrative :** Muriel VIGIE

- Email : [muriel@think-twice.fr](mailto:muriel@think-twice.fr)
- Téléphone : 07 89 00 06 65
- Site internet : [www.think-twice.fr](http://www.think-twice.fr)

## THINK TWICE SAS

RCS Aix-en-Provence – 106 580 947

Organisme de formation enregistré auprès du Préfet de la région Paca n°93132529013.

Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat