

Le coût de dissolution d'une SCI

Description

Le coût de [dissolution d'une SCI](#) ne dépend aucunement des raisons qui motivent les associés à la fermer. Celles-ci sont diverses : Faillite des actionnaires, extinction de l'objet social ou encore décision amiable des membres.

En revanche, le nombre d'intervenants dans les procédures de dissolution, de [liquidation](#) et de radiation viendra grever les dépenses. Quant aux frais de formalités, ils regroupent par exemple : le coût de constitution des documents légaux, les obligations de publicité mais aussi les charges fiscales.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)

Quel est le coût de dissolution pour la SCI ?

Les règles y afférentes sont régies par les [Articles 1844-7](#) et [1870](#) du Code civil. Vu la complexité des démarches à accomplir, le recours au service d'un professionnel dans le domaine est recommandé. Parmi celles-ci figurent les droits d'enregistrement de l'acte de dissolution de la [SCI](#).

Droits d'enregistrement de l'acte de dissolution

En plus d'être facultative, cette formalité ne doit plus être intégrée dans le coût de dissolution d'une SCI depuis l'année 2020. Toutefois, l'enregistrement de l'acte de dissolution de l'enseigne auprès des services des impôts est conseillé, car **certaines greffes y tiennent toujours**.

Frais de publication dans un support d'annonces légales

Après que les associés ont décidé de dissoudre la société, ils devront rendre leur **décision opposable aux tiers**. Pour ce faire, le représentant légal publiera un avis dans un [support d'annonces légales](#) habilité.

Cette démarche coûtera environ 300€. Toujours est-il que le prix de la publication varie non seulement selon le support choisi, mais également en fonction du nombre de lignes.

Frais de dépôt au greffe

La dernière étape à réaliser pour dissoudre la SCI est le [dépôt du dossier](#) au greffe compétent. Elle devra **compter près de 200 euros** pour cette opération intervenant dans les 30 jours suivant le vote des associés.

Zoom : LegalPlace peut réaliser pour vous l'ensemble des formalités de [dissolution de votre entreprise](#). Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous envoyer les pièces justificatives requises. Nos formalistes se chargent de toutes les démarches, jusqu'à l'envoi du dossier de dissolution au greffe du Tribunal de commerce. De cette manière, vous vous déchargez du poids de cette procédure afin de vous concentrer exclusivement sur la liquidation de votre entreprise.

Quels sont les autres coûts à prévoir lors de la fermeture de la SCI ?

Ceux qui souhaitent radier totalement leur société devront engager des dépenses supplémentaires, en plus du [coût de dissolution](#) de la SCI. Par exemple, la procédure de liquidation doit encore être engagée, que la **société soit active ou non**.

Frais de liquidation

Étant une initiative prise par l'assemblée générale des associés, la liquidation se concrétise d'abord par la rédaction d'un procès-verbal. Elle fera ensuite l'objet d'une publicité dans un support d'annonces légales, dont le coût s'élève environ à 110€.

Si la SCI distribue les derniers [dividendes](#) après qu'elle a restitué toutes ses dettes, elle devra enregistrer le boni de liquidation qui en découle. Les frais y afférents correspondent à **2,5 % de sa valeur**.

Coût de la radiation d'une société

Après avoir dissous et liquidé la société, son représentant effectue une déclaration de radiation au [RCS](#). La somme à déposer auprès du greffe atteint 13,93 euros dans la

mesure où **le délai de liquidation excède un mois.**

Coût d'un prestataire de service

Ceux qui ne souhaitent pas recourir eux-mêmes aux procédures contraignantes de dissolution et de liquidation peuvent solliciter une plateforme en ligne. Pour bénéficier du service, le représentant de la SCI devra consacrer quelques minutes au remplissage d'un questionnaire et prévoir un budget de **près de 200 euros** (pour une procédure simple).

Les intéressés peuvent confier aussi la rédaction des actes juridiques, l'élaboration des annonces légales et le remplissage des formulaires à un juriste. Quant au bilan de clôture des comptes, il peut être effectué par un expert-comptable.

Coût dissolution sci par notaire

Le coût de dissolution d'une SCI par un notaire **dépend de plusieurs éléments**, notamment si la société possède un bien immobilier. En général, les honoraires du notaire varient entre 500 et 2 000 €, selon la complexité du dossier.

À cela s'ajoutent des frais obligatoires comme la publication d'une annonce légale (environ 150 à 200 €) et la radiation de la SCI au guichet unique de l'INPI (environ 15 €).

Si la SCI détient un bien immobilier, la dissolution entraîne un acte de partage, avec des droits de partage fixés à 2,5 % de la valeur nette du bien. Plus la valeur du bien est élevée, plus ces frais seront importants.

Bon à savoir : Passer par un notaire assure une dissolution conforme aux règles et évite les erreurs administratives, mais cela représente un coût non négligeable.

Quelles sont les causes de dissolution d'une SCI ?

Une **SCI** peut être dissoute pour plusieurs raisons.

Parfois, c'est prévu dès la création, par exemple si elle atteint la durée maximale fixée dans les statuts, souvent **99 ans**. Mais bien souvent, ce sont les associés qui décident de la fermer, notamment après [la vente d'un immeuble](#), si la société n'a plus de raison d'exister. Il arrive aussi que des désaccords entre associés ou une décision de justice imposent la dissolution.

Sur le plan de la [fiscalité de la dissolution de la SCI](#), les conséquences varient selon le régime choisi. Si la SCI était à l'**impôt sur le revenu**, chaque associé est imposé sur la plus-value réalisée lors de la vente du bien, avec des réductions selon la durée de détention.

En revanche, si elle était à l'**impôt sur les sociétés**, la plus-value est d'abord taxée au niveau de la SCI, puis les associés sont imposés sur les sommes qu'ils récupèrent. Enfin, si des biens sont répartis entre les associés après la dissolution, un **droit de partage de 2,5 %** s'applique sur leur valeur nette.

A noter : D'autres causes peuvent entraîner la dissolution, comme la **disparition de l'objet social** (par exemple, si la SCI ne détient plus de patrimoine immobilier), des **conflits entre associés** qui empêchent son bon fonctionnement, ou une **décision judiciaire** en cas de mécontentement grave ou d'irrégularités.

Quelles sont les formalités à suivre pour dissoudre la société ?

Après que le gérant a convoqué les associés lors d'une assemblée générale, ces derniers se prononcent sur la dissolution. Les règles de majorité prévues dans les statuts doivent être respectées. Les membres présents signeront ensuite le procès-verbal de dissolution qui en résulte. Ce document sera **enregistré au service des impôts des entreprises**.

Dans un délai de 30 jours à compter du vote, les **représentants légaux de la SCI** ou toute personne habilitée à agir pour le compte de la société devront procéder à la dissolution de la société.

Depuis le **1 janvier 2023**, la dissolution d'une SCI doit être réalisée en ligne via le **Guichet Unique** géré par l'INPI. Voici les étapes à suivre pour accomplir cette démarche :

- 1. Prise de décision en Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) :**
Les associés doivent se réunir en AGE pour voter la dissolution de la société. La décision est consignée dans un **procès-verbal (PV)**, qui mentionne la résolution de dissolution et la désignation du liquidateur.
- 2. Publication de l'avis de dissolution dans un Journal d'Annonces Légales (JAL) :**
Un avis de dissolution doit être publié pour informer les tiers de la décision.

L'attestation de parution sera nécessaire pour finaliser le dossier.

3. Accès au Guichet Unique :

- Rendez-vous sur le site officiel ;
- Connectez-vous via votre compte personnel ;
- Recherchez votre SCI en renseignant son numéro SIREN ou SIRET.

4. Constitution et dépôt du dossier de dissolution :

Téléchargez les documents obligatoires sur la plateforme du Guichet Unique, à savoir :

- Le **procès-verbal** de l'AGE.
- L'**attestation de parution** dans un Journal d'Annonces Légales.
- Une **déclaration sur l'honneur de non-condamnation** et de filiation pour le liquidateur.
- Une **copie du justificatif d'identité** du liquidateur.

5. Paiement des frais administratifs :

Les frais de dissolution (environ **195 €**) doivent être réglés directement en ligne via le Guichet Unique.

6. Validation et suivi :

Une fois le dossier soumis, il sera transmis automatiquement au greffe du Tribunal de commerce compétent. Vous pouvez suivre l'évolution de votre demande depuis votre tableau de bord personnel sur le site de l'INPI.

Après validation, l'inscription de la dissolution sera effectuée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), marquant ainsi la première étape officielle vers la liquidation de la SCI.

Passé toutes les étapes de la dissolution de la structure, **son représentant en entame la dissolution** (dans les 30 jours). Les tâches suivantes relèveront de sa responsabilité :

- Finalisation des opérations immobilières en cours ;
- Vente des biens de la société (réalisation de l'actif) ;
- Règlement des dettes (apurement du passif) ;
- Distribution des bénéfices (répartition du boni de liquidation).

De plus, les [comptes de liquidation](#) devront être dressés. Les documents en question devront par la suite être **approuvés par les associés**, ce qui permettra de clôturer les opérations.

Bon à savoir : après la fermeture des comptes, les représentants légaux de la SCI ou toute personne habilitée à agir pour le compte de la société passeront à la procédure de radiation, qui se concrétisera par la publication d'un avis de clôture.

Voici un schéma qui illustre les étapes de dissolution d'une entreprise :



Tableau récapitulatif des formalités de dissolution et des coûts associés

La procédure consistant à déposséder la société d'une personnalité juridique et à la détacher de toute obligation fiscale est longue. Voici donc un **récapitulatif des dépenses** que les associés devront supporter avec le coût de dissolution de la SCI :

Démarches administratives

Enregistrement du procès-verbal de dissolution à la recette des impôts

Publication de l'avis de dissolution

Frais de greffe en cas de dissolution

Divulgence de l'avis de liquidation

Enregistrement du procès-verbal de liquidation avec distribution des bénéfices

Déclaration de radiation

Rémunération du liquidateur

Frais rattachés

Gratuit et facultatif

110 ou 128 euros par annonce

Près de 200 euros

Environ 120 euros par annonce

2,5 % du boni de liquidation

Environ 15 euros

De 0 à plusieurs milliers d'euros

La société devra donc consacrer près de 600 euros pour sa fermeture. Dans les cas les plus complexes, les frais engagés pourront **atteindre les 1 000 euros**. À ces dépenses peuvent encore s'ajouter les :

- [Frais de notaire](#) ;
- Honoraires des professionnels de comptabilité.

Cela dit, dissoudre une SCI gratuitement n'est pas possible, quel que soit son objet social. En revanche, en cas d'extinction de ce dernier, la dissolution s'effectue de plein droit. Dans tous les cas, les intéressés peuvent **économiser sur les frais de liquidation** en faisant appel à une plateforme en ligne. Par la même occasion, ils profiteront d'une procédure entièrement dématérialisée.

À noter : en général, le coût de la divulgation d'une annonce légale dans un support habilité varie en fonction du département auquel il est rattaché. Le prix dépendra également du nombre de caractères.

Comment fermer une SCI gratuitement ?

Fermer une **SCI gratuitement** est quasiment impossible, car certaines formalités de dissolution entraînent des frais obligatoires. Pour limiter les coûts, il est possible d'effectuer les démarches soi-même.

La fermeture se fait en deux étapes : la **dissolution**, qui doit être décidée en

assemblée générale et publiée dans un **journal d'annonces légales**, puis la **liquidation**, qui consiste à vendre les actifs, rembourser les dettes et répartir le solde entre les associés.

Une fois ces opérations terminées, la [dissolution de la SCI s'effectue sur l'INPI via le guichet unique](#), ce qui entraîne des frais incompressibles liés à l'enregistrement et à la publication.

A noter : Même en réalisant ces démarches sans l'aide d'un professionnel, des frais administratifs restent obligatoires.

Est-il obligatoire de dissoudre une SCI ?

Dissoudre une **SCI** n'est pas une obligation tant qu'elle continue à fonctionner et que les associés veulent la garder active. Mais dans certains cas, la dissolution devient **inévitable**.

Si la SCI arrive à la fin de la durée prévue dans ses statuts (souvent 99 ans) ou si elle n'a plus d'objet social, elle doit être dissoute. Les associés peuvent aussi choisir de l'arrêter à tout moment, par exemple si elle n'a plus d'intérêt, si les coûts deviennent trop élevés ou en cas de désaccord entre eux.

Parfois, c'est la justice qui impose la dissolution, notamment en cas de conflits bloquant son fonctionnement. Même si la SCI ne génère plus d'activité, elle continue d'exister juridiquement, ce qui implique de respecter certaines obligations administratives.

Bon à savoir : Pour éviter ces contraintes, il est souvent préférable d'acter officiellement sa dissolution et sa liquidation.

A lire : [Modèles gratuits de donation de parts de SCI](#), [Créer une SCI pour acheter à plusieurs](#)

FAQ

Quels sont les frais pour sortir d'une SCI ?

Les frais pour sortir d'une SCI varient selon la méthode choisie. En cas de vente de

parts, il faut payer 5 % de droits d'enregistrement sur le prix de vente, avec d'éventuels frais de notaire. Pour une donation, des frais fiscaux s'appliquent selon le lien avec le bénéficiaire. Si la SCI est dissoute, il faut prévoir environ 150 à 200 € pour la publication légale et 15 € pour la radiation.

Comment dissoudre une SCI gratuitement ?

En principe, dissoudre une SCI gratuitement est impossible, car certains frais sont obligatoires. Les associés doivent voter la dissolution, publier un avis dans un journal d'annonces légales (150 à 200 €) et déclarer la radiation via le guichet unique de l'INPI (environ 15 €).

Comment procéder à la liquidation et la dissolution de la SCI ?

La dissolution de la SCI doit être décidée en AG. La désignation d'un liquidateur a lieu lors de la réunion. La procédure consiste à : -Publier un avis de dissolution dans un support d'annonces légales ; -Déposer un dossier au greffe ; -Liquider les biens de la société ; -Publier un avis de liquidation dans le même support.