

Apporter un bien immobilier à une SCI

Description

Lors de la [création d'une Société civile immobilière \(SCI\)](#), les associés fondateurs effectuent des apports en échange de parts sociales. Ces apports peuvent être de 2 types :

- **Apports en numéraire** : les associés versent une somme d'argent qui participera à la constitution du capital social.
- **Apports en nature** : dans cette situation, un immeuble pourra valablement être apporté à la [SCI](#). La société devient alors propriétaire à part entière de l'immeuble. A ce titre, il est important de tenir compte des formalités liées à l'apport d'un immeuble à une SCI.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Peut-on faire un apport de bien immobilier à une SCI ?

Il est tout à fait possible de faire l'apport d'un immeuble à une SCI, son [objet social](#) étant principalement de gérer un patrimoine immobilier.

L'immeuble en question peut être un logement que la SCI détient et gère à la place des associés, qu'il s'agisse d'une SCI familiale ou d'une [SCI d'attribution](#). A ce titre, la société pourra disposer du bien comme elle le souhaite en le mettant par exemple en location au titre d'un [contrat de location](#), qu'il s'agisse d'un bail locatif portant sur l'habitation, d'un [bail commercial](#), d'un logement mis en [location saisonnière](#) voire même d'une [location de parking](#) si le bien est un parking.

Elle pourra également consentir une hypothèque sur l'immeuble.

L'apport peut intervenir à la [création de l'entreprise](#) et être mentionné dans les statuts de la SCI, ou en cours de vie sociale par le biais d'une augmentation de capital suite à un apport en nature. En effet, la personne qui apporte le [bien immobilier](#) reçoit des parts sociales de la société en contrepartie de son apport.

Zoom : si vous souhaitez [créer une SCI](#), LegalPlace se propose de réaliser pour vous l'ensemble des démarches de création de votre société. Notre équipe s'occupe de

l'ensemble du processus de création de société, de la rédaction des statuts à l'immatriculation de votre société. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives requises.

A ce titre, la SCI doit donc émettre de nouvelles parts sociales relatives à cette rémunération, par le biais d'une augmentation de capital. La valeur retenue de l'immeuble viendra alors augmenter d'autant le capital de la société.

L'apport d'un immeuble à une SCI suppose que la société devient propriétaire du bien. Cette opération se traduit par un transfert de propriété et produit des effets similaires à une vente entre particuliers. La principale différence réside dans le fait que, dans le cas d'un apport d'un immeuble à une SCI, le transfert n'est pas rémunéré par un prix en argent mais via des parts sociales de la société.

A noter : en cas de décès de l'associé ayant apporté le bien immobilier, la SCI demeure propriétaire de l'immeuble. Les héritiers se verront seulement attribuer les parts sociales du défunt.

L'apport d'un immeuble à une SCI est un acte important pour l'associé qui est soumis à diverses obligations posées par [l'article 1843-3 du Code civil](#). Cet article dispose que « *chaque associé est débiteur envers la société de tout ce qu'il a promis de lui apporter en nature* ». Cela signifie que l'associé fondateur souhaitant apporter un immeuble à une SCI devra obligatoirement exécuter ses obligations et transférer la propriété de l'immeuble à la SCI.

Cet apport peut être effectué en pleine propriété. Il en résulte que la SCI devient pleinement propriétaire du bien et en dispose comme elle le souhaite. Ici, l'associé est débiteur de la SCI de toutes les garanties qui sont attachées à la vente d'un immeuble :

- Jouissance paisible de l'immeuble acquis
- Garantie des vices cachés

Enfin, si la SCI vient à être liquidée, et à défaut de mention contraire dans les statuts, le bien immobilier est restitué à l'apporteur dans le cadre de la reprise des apports. Voici une vidéo pour mieux comprendre l'apport d'immeuble en SCI:

Comment apporter un bien immobilier à une SCI ?

L'apport d'un immeuble à une SCI suppose cependant d'effectuer diverses formalités :

- Formalités liées à la société elle-même
- Purge du droit de préemption
- Formalités de publicité foncière
- Calcul et imposition des plus-values immobilières
- Enregistrement des statuts auprès du Service des impôts des entreprises (SIE)

Formalisme lié à la SCI

L'apport d'un immeuble à une société constituant une opération particulière, il convient de tenir compte d'un certain nombre d'éléments afin de réaliser cette démarche dans les meilleures conditions :

- Modalités d'évaluation du bien apporté au capital
- Frais de notaire liés à la rédaction des statuts par acte authentique

L'évaluation de l'apport

Contrairement à l'apport d'un bien immobilier à une SAS ou une SA, l'apport d'un immeuble à une SCI ne doit pas obligatoirement faire l'objet d'un rapport établi par un commissaire aux comptes, dénommé commissaire aux apports.

L'estimation de la valeur du bien est à la charge de l'associé apporteur. En cas de surévaluation, sa responsabilité pourra être engagée. La mauvaise estimation de la valeur d'un [apport en nature](#) n'entraîne toutefois pas la nullité de la société. Il demeure également possible de corriger l'évaluation et de réduire la participation de l'associé dans la SCI.

Les frais de notaire liés à l'apport

L'apport d'un immeuble à une SCI doit obligatoirement être constaté par écrit par acte authentique dressé par un notaire. Il est donc indispensable de tenir compte du montant des honoraires, qui peuvent parfois atteindre plusieurs milliers d'euros.

En cours de vie sociale, l'apport d'un immeuble à une SCI a pour conséquence l'augmentation du capital de la société. Le procès-verbal constatant la décision des associés d'augmenter le capital ne revêt pas nécessairement la forme authentique. Toutefois, une copie de ce procès-verbal doit être annexée à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

La purge du droit de préemption

Le droit de préemption est un droit qui permet à une commune d'acquérir un bien immobilier en priorité. Ce droit de préemption peut être exercé même en cas d'apport d'un immeuble à une SCI car cet apport est analysé comme une vente par le titulaire du droit de préemption.

Pour que la commune puisse exercer ce droit, l'immeuble doit se trouver dans un certain périmètre.

En pratique, pour savoir si l'immeuble est soumis à un droit de préemption il suffit d'envoyer une déclaration d'intention d'aliéner à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

A compter de la réception de cette déclaration, la commune dispose d'un délai de 2 mois pour informer l'apporteur du bien immobilier de sa volonté d'acquérir ou non l'immeuble.

Si le bien immobilier apporté est un logement faisant l'objet d'un bail d'habitation, [le droit de préemption du locataire](#) ne s'applique en principe pas.

Le service de publicité foncière

Afin d'être opposable aux tiers, l'apport d'un immeuble à une SCI est soumis à publicité. Cette publication auprès du Service de publicité foncière compétent doit avoir lieu avant l'immatriculation de la SCI et sous condition que cette immatriculation intervienne.

Les plus-values immobilières

L'apport d'un immeuble à une SCI s'analysant comme une vente, une plus-value immobilière pourra être constatée. Cette plus-value se définit comme la différence entre la valeur réelle des parts sociales qui ont été données à l'associé suite à son apport, et le prix d'acquisition du bien immobilier.

L'apport d'un immeuble à une SCI réalisé par un particulier donnera naissance à l'application du régime des plus-values des particuliers et à une imposition au taux forfaitaire de 19%. Cette plus-value pourra être diminuée d'un abattement ou faire l'objet d'une exonération.

Il est possible d'être exonéré de la taxe sur la plus-value immobilière, notamment si l'immeuble apporté constitue la résidence principale de l'apporteur ou si l'apport d'un immeuble à la SCI est fait par une personne invalide ou retraité. Dans ce cas, l'apporteur ne doit pas être imposable au titre de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) et son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser un certain seuil.

Il incombe au notaire chargé des formalités liées à l'apport d'un immeuble à une SCI de calculer le montant de la plus-value et du montant de l'impôt y afférent.

Droits d'enregistrement

En cas d'apport d'un immeuble à une SCI par une société soumise à l'IS, celle-ci sera soumise au paiement d'un droit d'enregistrement de 5%.

Bon à savoir : une personne physique ou une société soumise à l'impôt sur le revenu peut bénéficier d'une exonération des droits d'enregistrement en cas d'apport d'un immeuble à usage professionnel ou d'habitation à une SCI.

FAQ

Comment faire passer un bien immobilier en SCI ?

Afin d'intégrer un bien immobilier à une SCI, il est possible :

- D'apporter le bien au capital de la société en échange de parts sociales
- De vendre le bien à la société

Quel est l'avantage d'acheter un appartement en SCI ?

Il est parfois plus avantageux d'acheter un bien immobilier en SCI plutôt qu'en nom propre. En effet, la société peut se voir accorder plus facilement un prêt bancaire pour financer son achat. La fiscalité de cette opération peut également se révéler plus intéressante pour une société.

Quel apport pour une SCI ?

Un associé peut effectuer 2 types d'apports au capital d'une SCI :

Apports en numéraire : apports de sommes d'argent déposées sur le compte bancaire de la SCI.

- Apports en nature : apports de biens meubles ou immobiliers au capital de la société.