

Le calcul des frais de notaire pour une SCI

Description

Le calcul des frais de notaire pour SCI doit être sérieusement envisagé si les associés souhaitent en optimiser l'organisation et la gestion. Dans certaines circonstances, recourir à un tel professionnel devient même obligatoire.

Le mécanisme juridique lié à la [création d'une SCI](#) avec achat de biens immobiliers demeure particulièrement complexe. Il est recommandé d'inclure les services rendus par les professionnels dans les coûts de constitution et de traitement des affaires courantes.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Quel est le rôle du notaire lors d'un achat de SCI ?

De la même manière que les avocats spécialisés en droit des sociétés et les experts-comptables, les notaires jouent un **rôle crucial dans la partie administrative**. Ces derniers sont particulièrement sollicités lorsqu'une [SCI](#) fait l'acquisition d'un bien immobilier. La société peut même avoir été créée dans ce but.

Rédaction des statuts

Les statuts de la SCI peuvent être rédigés [sous seing privé](#) ou par acte notarié. En guise de rappel, ils organisent les rapports entre les associés et énumèrent les missions confiées aux gérants, en plus de préciser le fonctionnement de la société. Une fois correctement élaborés, **ils faciliteront les prises de décision lors des assemblées générales**, les droits et les obligations des membres étant justement répartis.

Cependant, le [gérant de la SCI](#) **sollicitera obligatoirement un notaire dans les cas suivants :**

- Réalisation d'[apports en nature](#) par les associés ;
- Achat d'un bien immobilier auprès d'un tiers lors de la constitution de la société.

Toujours est-il que le transfert de propriété vers la SCI se concrétisera par la conclusion d'un acte authentique.

Publicité foncière

Une fois signé, **l'acte de vente devra être porté à la connaissance des tiers**. Pour ce faire, le notaire devra le déposer au Service de publicité foncière et de l'enregistrement (SPFE). En même temps, il s'assurera que le cédant détient réellement la propriété du bien immobilier ou que ce dernier n'a pas été hypothéqué.

La **taxe de publicité foncière** coûte près de 0,7 % de la valeur de l'actif en question, contre près de 6 % pour les terrains. Après calcul de ces frais de notaire pour SCI, l'officier public percevra l'argent pour le compte de l'État.

Immatriculation

Le gérant de la SCI pourra aussi mandater le juriste pour l'immatriculer au [Registre du commerce et des sociétés](#) (RCS). C'est la dernière formalité légale à exécuter pour la création de la structure **après l'enregistrement des statuts**.

La publication de l'avis de constitution dans un [support d'annonces légales](#) doit aussi avoir été effectuée au préalable. En outre, encore faut-il que la société ait déposé le capital social dans un établissement bancaire ou chez le notaire. **L'attestation de dépôt de fonds** figure parmi les fichiers à transmettre à l'administration fiscale dans le cadre de la demande d'immatriculation.

Quels sont les frais de notaire lors d'un achat de SCI ?

Conseils juridiques, rédaction d'actes authentiques, formalités de publicité, etc. Le notaire s'attribue de nombreuses responsabilités lorsqu'une [SCI](#) achète un immeuble, un terrain ou une étendue d'eau. Seulement, la plupart des frais que le professionnel du droit récolte **seront versés dans les caisses du Trésor public**.

Droits de mutation

Dans le neuf, les droits de mutation sont **évalués à 0,71 % de la valeur du bien acquis hors taxes**. Dans l'ancien en revanche, la SCI déboursa entre 5,11 % et 5,81 % du prix d'acquisition. Cette somme reviendra à l'État (2,50 %), au département

dans lequel est situé le notaire (entre 3,80 % et 4,50 %) et à la commune (1,20 %).

Bon à savoir : cette taxe incluse dans le calcul des frais de notaire pour SCI comprend non seulement les frais de publicité, mais encore les droits d'enregistrement.

Rémunération du notaire

Réglementés par l'État, les émoluments réservés aux notaires **dépendent du prix de vente du bien**. Ceux qui achètent un bâtiment neuf devront prendre en compte la valeur TTC de ce dernier. Ce sera 1,2 % de frais pour une propriété évaluée à 100 000 euros TTC.

Une opération immobilière coûtant **6 500 euros au plus implique une rémunération de 3,870 %**. Le professionnel percevra 1,596 % de la valeur de l'actif si la transaction est comprise entre 6 500 euros et 17 000 euros. Fixé à 1,064 %, le troisième palier vaut pour les achats compris entre 17 000 euros et 60 000 euros. Le dernier (0,799 %) concerne les biens de plus de 60 000 euros, selon le barème de l'arrêté du 28 février 2020. Il reste valable jusqu'au 28 février 2022.

Débours

Parfois, le notaire **prend directement en charge certaines dépenses que les acquéreurs rembourseront ensuite**. Parmi elles figurent par exemple les frais de déplacement. Les débours sont surtout payés par les vendeurs qui rémunèrent certaines personnes afin de réunir tous les documents administratifs indispensables au transfert de propriété.

Qui paie les frais de notaire ?

En se référant à [l'Article 1593 du Code civil](#), il relève de la responsabilité de **l'acheteur de s'acquitter des frais de notaire**. Notons que le paiement sera réalisé lors de la signature de l'acte de vente émis par le vendeur.

C'est pourquoi le **montant des émoluments et des droits d'enregistrement** doit être évalué au préalable. Quelques outils de calcul des frais de notaire pour SCI sont disponibles en ligne. Le site officiel des Notaires de France en fournit par exemple. Les acquéreurs peuvent aussi directement s'informer auprès du professionnel qu'ils recrutent, sans que la demande leur coûte un centime.

Quant aux vendeurs, ils **peuvent aussi être amenés à régler une partie de la rémunération** de l'officier public. Ils doivent aussi s'acquitter de nombreuses autres charges, liées aux opérations telles que :

- La quittance hypothécaire ;
- Les Frais de copropriété ;
- Les diagnostics techniques à caractère obligatoire ;
- La taxe sur la [plus-value](#) réalisée sur la vente.

Bon à savoir : le montant obtenu reste une estimation. Le notaire remboursera à ses clients l'écart entre l'argent déboursé et la somme devant normalement être facturée.

Comment calculer les frais de notaire pour une SCI ?

Entre 1000 euros et 3000 euros hors taxes, c'est la fourchette qui ressort souvent du calcul des frais de notaire pour SCI. Dépendant du projet immobilier, ils **peuvent constituer jusqu'à 10 % du prix d'achat du bien**.

Frais notariés d'un achat immobilier ancien

Dans l'ancien, les frais de notaire coûtent **plus cher que dans le neuf**. Ils représentent 7 à 8 % de la transaction. À titre de rappel, toute résidence ayant déjà fait l'objet d'une mutation de propriété est considérée par le législateur comme un logement ancien. Sont donc directement concernés les biens neufs revendus, quelle que soit la date à laquelle ils ont été construits.

À noter : les intéressés doivent s'assurer que les frais d'agence ne figurent pas dans la base de calcul des émoluments, au risque de faire grimper la facture.

Frais notariés d'un achat immobilier récent

Tout acquéreur de biens immobiliers récents paie **approximativement 2 à 3 % de frais de notaire**. Étant donné le prix élevé de certaines demeures sur le marché du neuf, certains promoteurs immobiliers préfèrent décharger leurs clients des dépenses en question. Notons que les bâtiments qui n'ont pas encore été exploités, ni habités et dont la construction date de moins de 5 ans sont qualifiés de neufs.

Bon à savoir : en plus de la minoration des droits de mutation, les acheteurs d'appartements neufs disposent d'un autre avantage. Ils ont la possibilité de déduire la

TVA sur les coûts de construction.

Négociation des frais notariés

Grâce à la réforme Macron applicable depuis le 1^{er} janvier 2021, **les notaires peuvent accorder jusqu'à 20 % de remise sur leur rétribution**. Le taux a donc doublé depuis la première application (en 2016) de la loi portant le même intitulé. Encore faut-il qu'une somme d'au moins 100 000 euros soit engagée. Il convient de savoir également que la réduction des frais notariés peut aller jusqu'à 40 % pour l'achat de bureaux. Ce privilège porte sur les montants qui équivalent ou excèdent les 10 millions d'euros.

Bon à savoir : pour réduire au maximum les frais de notaire, les porteurs de projet peuvent déduire le mobilier de la facture totale. En effet, la cuisine peut par exemple être équipée. Seulement, la déduction ne devra pas excéder 5 % de la valeur de l'immeuble acquis.

FAQ

Comment faire baisser les frais de notaire ?

La façon la plus simple de les faire baisser est tout simplement de régler séparément les frais de l'agence chargée de la transaction. En effet, lors de la signature de l'acte notarié, mieux vaut toujours calculer le prix net vendeur et de régler directement la somme obtenue auprès du notaire.

Comment le notaire doit-il conseiller ses clients ?

En toute impartialité et neutralité, le notaire doit les tenir au courant des : conséquences d'un acte à régulariser et des solutions juridiques envisageables. En prodiguant des conseils, il est tenu de protéger les intérêts de chacune des parties impliquées dans la transaction, en les traitant de manière identique.

À combien les frais de notaire s'élèvent-ils pour l'acquisition d'une

maison ancienne ?

Appelés également frais d'acquisition, ils s'établissent souvent à près de 8 % du prix de vente, dans le cadre de l'achat d'une maison ancienne. D'autre part, il convient de savoir qu'ils sont plus élevés que ceux payés dans le neuf. Cette différence s'explique surtout par le montant des droits de mutation.