

## Le coût de création d'une SCI avec l'INPI

### Description

Le coût de la création d'une SCI sur l'INPI englobe tous les frais qui se rattachent à cette formalité administrative. Les créateurs de la société se doivent d'anticiper aussi bien les frais nécessaires pour finaliser la démarche que les diverses autres dépenses, dont celles découlant d'un accompagnement par un professionnel.

Grâce à ces quelques dépenses, il est possible de rendre la structure opérationnelle. Il s'agit d'une [société civile](#) dont l'objectif est de permettre à des personnes de s'associer pour gérer en commun des biens immobiliers. C'est également la structure idéale pour procéder à une transmission de patrimoine.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## Quel est le coût de création de la SCI avec l'INPI ?

Étant une société civile, elle ne peut pas mener une [activité commerciale](#). Son champ d'activité concerne exclusivement la gestion d'un bien immobilier. Pour éviter tout retard dans la réalisation de la procédure, les créateurs doivent **s'enquérir du coût de la création de la SCI** sur l'INPI. Ils sauront ainsi s'y préparer au mieux.

### Coûts fixes

La création de la SCI exige que les associés accomplissent des formalités obligatoires, sans lesquelles l'opération ne peut aboutir. Concrètement, il s'agit essentiellement de la **diffusion de l'annonce légale et l'immatriculation**.

### Frais d'annonce légale

De la même manière que pour toute autre forme juridique, le statut de SCI doit faire l'objet d'une publication auprès d'un support [d'annonces légales \(SAL\)](#) **actif** dans le département où est implanté le siège social de la société.

Cette formalité force les créateurs de société à informer les tiers de leur décision de [créer la SCI](#), ce qui contribue, notamment, à attirer les premiers clients. Pour une entreprise qui se **spécialise dans la mise en location de biens immobiliers**, cette

publicité permet d'alerter les locataires potentiels de la prochaine disponibilité des biens en question.

Compte tenu de son caractère contraignant, toutes les SCI doivent se soumettre à l'obligation de diffuser un avis de constitution. Depuis quelque temps, les frais liés à cette formalité sont forfaitaires. Son montant s'élève à **185 euros en France métropolitaine et certains départements d'outre-mer**, mais est plus cher à **Mayotte et à la Réunion (217 euros)**.

## Frais d'immatriculation de la SCI au greffe

L'attestation de publication d'annonces légales constitue un élément essentiel du dossier d'[immatriculation de la SCI](#). La démarche consiste à l'inscrire dans le registre national des entreprises. Elle contribue directement à donner à la structure une existence légale. Auparavant, elle pouvait être réalisée directement auprès du greffe du tribunal du commerce. Mais aujourd'hui, il faut passer par le **guichet unique de l'INPI** pour l'effectuer.

Les **frais pour l'immatriculation de la SCI** sont constitués de :

- 58,85 euros pour les émoluments du greffe ;
- 8,03 euros pour le dépôt d'actes.

À ces dépenses peuvent s'ajouter **21,41 euros** nécessaires pour la déclaration des bénéfices effectifs. Il convient de noter aussi que ce montant reste également valable pour l'immatriculation d'une [SCI familiale](#).

## Coûts variables

Les coûts variables représentent les **dépenses** rattachées entre autres à la **rédaction des statuts**. Ces derniers font référence à un document écrit (pouvant se présenter sous la forme d'acte authentique ou d'acte sous seing privé), qui offre un cadre dans lequel sont définies les règles de fonctionnement de la société et ses potentialités d'évolution. Compte tenu du rôle important qu'ils jouent dans la réalisation de l'objectif de la structure, ils doivent faire l'objet d'un soin et d'une attention particuliers lors de leur rédaction. Il en est de même pour le [coût de création de l'entreprise individuelle INPI](#) ou pour le [coût de création de la SASU INPI](#).

**Bon à savoir** : la raison d'être du document est de fournir un support pour accueillir tous les détails concernant le fonctionnement de la SCI. Ces modalités concernent notamment les règles encadrant la gestion de la société, les prises de décision

collective ou encore les [cessions de parts sociales](#).

Notons que pour être valables, les statuts doivent contenir certaines **mentions obligatoires**, comprenant :

- La [dénomination sociale](#) ;
- Le statut juridique, à savoir « SCI », suivant directement l'appellation de la structure ;
- L'objet social représentant l'activité.

## Rédaction des statuts par vous-même ou un proche

Dans la liste des associés, une personne peut posséder des connaissances juridiques qui lui permettent de **se porter candidat** pour la rédaction des statuts ou qui connaît parmi ses proches une autre avec de telles aptitudes.

Les associés peuvent **réduire** ainsi le coût de la création de la SCI sur l'INPI. De telles précautions sont nécessaires pour permettre d'aboutir à la rédaction de clauses claires et précises. Et leur lecture n'engendrera aucune difficulté d'interprétation.

## Rédaction des statuts par un avocat, un expert-comptable ou un notaire

Les statuts sont des écrits juridiques indispensables pour la gestion administrative de la SCI. Compte tenu du taux d'exigence élevé pour leur rédaction, les associés optent dans de nombreux cas pour le service d'un professionnel qui en maîtrise parfaitement les rouages. Toutefois, les honoraires coûtent cher. Le prix d'un accompagnement coûte généralement **entre 1500 euros et 2500 euros**, suivant le degré de prestation fourni.

**À noter** : cet intervalle susmentionné ne concerne que la rédaction des statuts. Le prix augmente si les associés chargent le professionnel d'une autre tâche administrative, comme le dépôt de l'annonce légale ou l'immatriculation de la SCI.

## Rédaction des statuts par une plateforme juridique

Les créateurs d'entreprises disposent d'une alternative efficace pour faciliter leurs démarches administratives. Ils peuvent rechercher sur Internet une **plateforme qui se spécialise dans les services juridiques**. Concrètement, elle peut intervenir non seulement pour mener à bien les diverses formalités liées à la vie sociale des sociétés, mais se charge également de la préparation et de la rédaction de divers documents.

La rédaction des statuts entre largement dans le domaine de compétences de ce type de plateforme, pour des prix largement plus modestes que ceux exigés par les professionnels tels que les avocats, les notaires ou les experts-comptables, ce qui permet de réaliser des économies substantielles. Pour cette [prestation de services](#), le montant de la facture s'élève généralement à **200 euros**.

## Comment fonctionne l'apport en capital social d'une SCI ?

À l'instar des [sociétés commerciales](#), la SCI, lors de sa création, exige que les associés effectuent des **apports pour constituer le capital** social de la structure. Ils peuvent se présenter sous deux formes différentes, à savoir les :

- Apports en numéraire ;
- [Apports en nature](#).

Le capital fournit à la société une plus grande liberté de manœuvre, compte tenu du fait qu'il peut servir de garantie financière. En effet, dans le cas où la SCI serait incapable de s'acquitter de ses dettes, les créanciers disposent toujours d'une **possibilité de recouvrer leur dû**.

L'intervention du [notaire est obligatoire lors de la création d'une SCI](#) dans une situation dans laquelle un associé, fait un [apport en nature](#).

De son montant peut dépendre la pérennité de la [SCI](#), ainsi que les possibilités d'évolution de l'entreprise. Le capital social **rassure autant les éventuels investisseurs que les établissements de crédit**.

## Formation du capital social par l'apport en numéraire

L'[apport en numéraire](#) consiste à s'acquitter d'une certaine somme d'argent au profit de la SCI. Il est possible de devenir associé en versant la somme symbolique d'un euro. Toutefois, **une clause de variabilité du capital** peut être prévue dans les

statuts de la société.

## Formation du capital social par l'apport en nature

Faire un apport en nature consiste, pour les associés, à **transférer des biens dont ils sont propriétaires vers le patrimoine de la SCI**. De manière générale, celui-ci peut porter sur un fonds de commerce ou sur un bien immeuble.

**Bon à savoir** : tout apport portant sur un immeuble oblige les associés à requérir l'intervention d'un notaire pour rédiger les statuts.

## Quels sont les frais de dépôt du capital social pour une SCI avec l'INPI ?

Le capital social joue un rôle essentiel dans la vie de la SCI. De ce fait, il faudra que les associés en définissent clairement les modalités, notamment au sujet de la fixation des prix, dès la phase de création de la structure. Ils doivent veiller également à **procéder à leur dépôt effectif**.

## Détermination du montant du capital social

Compte tenu de la place du capital social dans la réalisation de l'activité exercée par la SCI, son montant doit être **déterminé avec soin**. Cette opération est réalisée en amont, bien avant que ne soient entamées les démarches administratives et la rédaction des statuts.

Les associés participeront à sa constitution, chacun selon ses moyens. Toutefois, il est possible **d'échelonner la libération du capital**, en ne s'acquittant que d'une part du montant du capital souscrit au moment de la création de la SCI.

La détermination du montant permet de prévoir les dépenses jugées nécessaires pour permettre à la société de se développer normalement. En principe, la somme symbolique de 1 euro est suffisante. Mais en pratique, un montant aussi faible est interprété comme étant un **manque de sérieux professionnel**.

## Frais de dépôt du capital social

Les associés peuvent choisir entre deux options pour effectuer le dépôt du capital social. Ils ont le choix de le réaliser auprès d'un établissement bancaire ou d'un notaire. Mais dans un cas comme dans l'autre, **le montant sera déposé sur un compte bancaire.**

Le prix du dépôt dépend du moyen choisi. En effet, auprès d'une banque physique, il est totalement gratuit. Les associés n'auront à s'acquitter que des frais nécessaires pour ouvrir et gérer un compte professionnel. Mais s'ils décident de s'adresser à un notaire, les frais s'élèvent en moyenne à **100 euros**.

## Frais inhérents aux apports du capital social

Ces frais varient selon le **type d'apport réalisé**. Il convient de savoir qu'ils peuvent concerner, en pratique, aussi bien les droits que les apports qui se matérialisent par un bien immeuble ou par un fonds de commerce.

### Coût d'apport de biens immeubles

**Lorsque la SCI est imposée à l'IR**, elle est exonérée du paiement de droit d'enregistrement si c'est un apport pur et simple. Le droit de mutation s'établit à 5 % de la valeur réelle du bien concerné parce qu'il s'agit d'un apport à titre onéreux. Pour un apport mixte, il est encore de 5 %, mais sur la valeur nette du passif et sur le passif de la structure.

**Pour une SCI soumise à l'IS**, les droits de mutation pour un apport pur et simple varient suivant que l'associé soit une personne physique (5 % sur la valeur du bien) ou une personne morale (exonération). Pour les apports à titre onéreux, ils s'élèvent à 5 % de la valeur réelle du bien. Et pour les apports mixtes, il est de 5 % par rapport à la valeur nette du passif et sur le passif dont la société a la charge.

### Coût d'apport de fonds de commerce

Pour un apport de fonds de commerce, les coûts concernent les droits d'enregistrement. Concernant le barème applicable, **les taux varient suivant son prix**. En effet, il peut être de :

- 0 % (s'il est inférieur à 23 000 euros) ;
- 3 % (s'il est compris entre 23 000 euros et 200 000 euros) ;
- 5 % (s'il est supérieur à 200 000 euros).

**Lorsque la SCI est soumise à l'IR**, il bénéficie d'une exonération pour les apports purs et simples. Le barème susmentionné est applicable pour les apports à titre onéreux et pour les apports mixtes lorsque ce dernier concerne la valeur nette. Dans le cas où il concernerait le passif, le taux est de 5 % sur la valeur du fonds de commerce.

**Si la SCI est soumise à l'IS**, les mêmes règles sont applicables pour les apports à titre onéreux et les apports mixtes. Pour les apports purs et simples, le barème est appliqué pour l'associé-personne physique. L'associé-personne morale bénéficie d'une exonération.

## Tableau récapitulatif des coûts de création

Le tableau ci-dessous permet de récapituler tous les **coûts de la création de la SCI** sur l'INPI.

| Formalités                              | Tarifs                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Par les associés : gratuit                                                                                                                                       |
| Rédaction des statuts                   | Par une plateforme juridique : environ 200 euros<br>Par un professionnel : entre 1 500 euros et 2 500 euros                                                      |
| Frais d'annonce légale                  | En France métropolitaine : 185 euros<br>À Mayotte ou à la Réunion : 222 euros                                                                                    |
| Déclaration des bénéficiaires effectifs | 21,41 euros                                                                                                                                                      |
| Frais d'immatriculation                 | 66,88 euros                                                                                                                                                      |
| Dépôt du capital social                 | Variant entre 0 euro à environ 100 euros<br>Apport d'un bien immobilier : droit de mutation de 5 % de valeur du passif (ou du bien) ou exonération selon les cas |
| Apports en capital                      | Apport d'un fonds de commerce : application d'un barème compris entre 3 % et 5 % ou exonération selon les cas                                                    |

## Quelles sont les alternatives au Guichet unique INPI ?

Depuis sa création, le guichet unique a pour vocation de devenir le seul interlocuteur ayant toute autorité légale pour les démarches administratives inhérentes à la vie sociale des sociétés. Aujourd'hui, il a rendu **caduc tout recours aux diverses options préexistantes**.

Néanmoins, le cas échéant, les associés peuvent solliciter encore l'accompagnement d'un professionnel ou d'une plateforme juridique pour réaliser les démarches, ce qui constitue actuellement leurs seules alternatives.

**Besoin d'aide ?** Vous êtes expert-comptable, avocat ou formaliste et vous souhaitez obtenir de l'aide dans la réalisation de vos démarches juridiques ? N'hésitez plus et faites appel à [LegalPlace Expert](#).

A lire aussi : [INPI changement de gérant](#).

## FAQ

### Comment récupérer les frais engagés avant la création d'une SCI ?

Le créateur d'entreprise est amené à s'engager au nom et pour le compte de la société en devenir. Lors de cette étape, il peut s'acquitter de divers frais qui seront remboursés ultérieurement. Toutefois, ces dépenses doivent avoir été réalisées pour l'activité menée, au cours des six mois précédant son immatriculation.

### Quelles sont les conditions pour créer une SCI ?

Une SCI ne peut être instituée que par au moins deux personnes. Le statut d'associé peut être accordé à toute tranche d'âge, y compris les mineurs non émancipés. L'objet de la société doit être civil et concerner le domaine immobilier. Il faut qu'elle soit dotée d'un capital supérieur ou égal à 1 euro et dirigée par un gérant.

### Comment différencier la SCI familiale de la SCI classique ?

Pour bénéficier du statut de SCI familiale, il faut que la société réunisse les membres d'une même famille. C'est ce lien de parenté qui la différencie de la SCI classique. Elle perd son statut lorsqu'une personne étrangère à la famille acquiert cette qualification d'associé.