

Le coût de création d'une SCI

Description

Les coûts de création d'une [SCI](#) (société civile immobilière) peuvent être plutôt élevés . Ainsi, il est important de les connaître avant de créer une telle structure juridique.

En effet, l'entrepreneur est amené à engager plusieurs sortes de frais à l'occasion de la constitution d'une SCI. Parmi les coûts de création de la SCI, on retrouve notamment : les frais liés aux formalités administratives et les frais modulables, etc.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Quel est le coût global de création d'une SCI ?

Les composantes du coût global de création d'une SCI seront détaillées dans la suite de l'article.

Mais voici tout d'abord, un tableau **indiquant le coût global à prévoir pour la création d'une SCI**.

Formalités	Tarifs
Rédaction des documents administratifs	– Seul : 0€ – Par une plateforme juridique en ligne : environ 200€ – Par un notaire, avocat, etc. : entre 1500€ et 2000€
Coût d'annonce légale	185€ HT et 217€ HT pour Mayotte et La Réunion
Déclaration des bénéficiaires effectifs	21,41€ TTC
Frais d'immatriculation	66,88€ TTC (dont 8,03€ pour le dépôt d'actes non soumis à la TVA)

Coût dépôt du capital social	<ul style="list-style-type: none"> – Montant minimum de capital social : 1€ – Frais de dépôt de capital social : entre 0 et 100€ selon les établissements
Apport au capital social	<ul style="list-style-type: none"> – L'apport d'un bien immeuble : droit de mutation de 5% de la valeur du bien ou exonération possible – L'apport d'un fonds de commerce : droit de mutation de 5% et application d'un barème compris entre 3% et 5% ou exonération possible

Quels sont les frais administratifs pour la création d'une SCI ?

Tout d'abord, la création d'une SCI engendre des coûts tels que :

- Les frais d'annonces légales ;
- Les frais d'immatriculation ;
- La déclaration des bénéficiaires effectifs.

Les coûts d'annonce légale

Lors de la création de la SCI, une des formalités obligatoire **est la publication d'une annonce légale de création.**

Elle vise à informer les tiers de la création de la SCI et cette publication engendre un coût.

Pour les annonces légales de création, depuis le 1er janvier 2021, ces dernières sont **soumises à un tarif forfaitaire unique** et le coût au caractère ne varie plus selon le département du [siège social](#) de l'entreprise.

Ce forfait varie selon la [forme juridique](#) et les départements.

Par conséquent, pour 2024, le coût de publication d'une annonce légale de création d'une SCI est le suivant :

- 185€ HT pour la France métropolitaine ;

- 271 € HT pour Mayotte et La Réunion.

Les frais d'immatriculation

Après la publication d'une annonce légale de création, la SCI devra être immatriculée une fois les formalités accomplies auprès du guichet unique sur le site de l'INPI.

Par conséquent, le **coût d'immatriculation de la SCI se décompose comme suit** :

- 58,85€ TTC au titre des émoluments du greffe ;
- 8,03€ de coût de dépôt d'actes.

De telles formalités peuvent être accomplies seul, par le biais d'un prestataire en ligne ou d'un expert tel qu'un avocat, un notaire ou un expert comptable.

Pour une SCI familiale, les coûts évoqués ci-avant sont également à prévoir.

Attention : tous les frais évoqués ci-avant sont des frais obligatoires lors de la création d'une SCI. On parle alors de frais incompressibles.

La déclaration des bénéficiaires effectifs

Depuis l'ordonnance [n°2020-115 du 12 février 2020](#), le législateur a souhaité renforcer les modalités de tenue des registres des bénéficiaires effectifs.

Dorénavant, au sens de [l'article L561-2-2 du code monétaire et financier](#), toute **personne physique** :

- Possédant directement ou indirectement plus de 25% du capital ou des droits de vote de la société ;
- Exerçant un pouvoir de contrôle sur les organes de direction ou de gestion au sein des sociétés et organismes de placement collectifs au sens de [l'article L.233-3 du code de commerce](#) ;

Doit faire l'objet d'une déclaration au registre des bénéficiaires effectifs.

Cette déclaration s'effectue sur le guichet unique lors de la création de la société et s'accompagne d'un règlement de **21.41 euros TTC**.

Par conséquent, en prenant en compte les frais d'immatriculation et cette déclaration, **il faut compter 88,29€ pour les coûts administratifs** d'immatriculation de la SCI.

Attention : le défaut de [déclaration des bénéficiaires effectifs](#) au registre du commerce et des sociétés peut être sanctionné pénalement par une peine de 6 mois d'emprisonnement et d'une amende de 7 500 euros.

Quel est le coût relatif au dépôt du capital social ?

Ensuite, concernant le capital social, on peut distinguer 2 types de frais :

- La constitution du capital social ;
- Les frais de dépôt du capital social.

La constitution du capital social

Lors de la création de la SCI, le capital social doit être déterminé.

Le montant du capital social est libre. Par conséquent, il doit **être au moins d'1€ afin de lui donner une consistance** pour ensuite le déposer auprès d'une banque ou d'un notaire.

A l'issue une attestation de dépôt sera fournie et devra être conservée car il s'agit d'un document obligatoire pour créer la SCI.

Bon à savoir : en fonction de vos besoins et de la nature de l'activité, il est également possible d'instituer une [SCI à capital variable](#) et donc de choisir un montant plafond et un montant plancher entre lesquels le capital peut librement varier.

Les frais de dépôt du capital social

Ensuite, une fois le [capital social de la SCI](#) constitué, il faut le déposer auprès d'un établissement dédié à cet effet.

En fonction des options possibles, **le coût du dépôt varie** :

- Après d'un banque traditionnelle : pas de frais mais cela engendre des frais d'ouverture et de gestion de compte ;
- Après d'une banque en ligne : entre 60 et 100€ HT selon les banques ;
- Après d'un notaire : environ 100€ HT.

Les coûts de création d'une SCI :

- Les frais administratifs (annonce légale, RBE, immatriculation) ;

- Les frais de dépôt au capital social (dépôt, constitution) ;
- Les coûts d'accompagnement ;
- Les coûts annexes (assurance, compte pro).

Les coûts de création d'une SCI

1

Les frais administratifs

- Annonce légale
- RBE
- Immatriculation

2

Les frais de dépôt au capital social

- Dépôt
- Constitution

3

Les coûts d'accompagnement

4

Les coûts annexes

- Assurance
- Compte pro

LegalPlace.

Zoom : le recours à un prestataire habilité tel que LegalPlace pour la [création de votre SCI](#) peut également réduire les coûts de création. Nous nous occupons de réaliser toutes les démarches liées à la création, depuis la rédaction des statuts à l'envoi du dossier d'immatriculation au greffe. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un formulaire en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives requises.

Combien coûtent les apports au capital social ?

Le capital social d'une SCI peut être composé des apports et et des apports en numéraire. Quant à ses derniers, des coûts sont à prévoir en termes d'imposition.

Les apports en numéraire

Lorsque les associés apportent des sommes d'argent au capital social, ils réalisent des [apports en numéraire](#).

De telles sommes, doivent être virées sur [le compte bancaire de la SCI](#), ce qui peut

représenter un coût selon les montants.

Toutefois, les associés ne sont pas tenus de libérer intégralement le capital social dès la constitution de la société.

Ainsi, les associés peuvent limiter leur engagement à une simple promesse d'apport inscrite dans les statuts.

Et, il incombe au gérant d'exiger la libération progressive des apports à chaque associé, qui peut être indexée sur la réalisation de bénéfices par la SCI.

Attention : si le capital de la SCI n'est pas entièrement libéré, la société ne peut prétendre au taux réduit de 15% si elle fait le choix de se soumettre à l'impôt sur les sociétés (IS) pour les 42 500 premiers euros de bénéfices.

Les apports en nature

Pour constituer le capital social de la SCI, des [apports en nature](#) peuvent être réalisés.

Aux yeux de l'administration fiscale, l'apport d'un bien immeuble au capital social de la SCI s'assimile à une mutation de propriété soumise à imposition, ce qui emporte 2 conséquences :

- Etablissement des statuts par acte notarié obligatoire : les associés doivent impérativement confier la rédaction des statuts à un notaire, et donc payer les honoraires afférents.
- [Enregistrement des statuts de la SCI](#) au Service des impôts des entreprises (SIE) : les droits d'enregistrement de l'acte authentique s'élèvent à 125€.

Les catégories d'apports

Il existe 3 catégories d'apports en nature qui peuvent être réalisés.

Chacun de ces apports a un impact sur le montant des droits d'enregistrement :

- Apport pur et simple : l'associé apporte un bien à la SCI et reçoit uniquement des parts sociales en contrepartie de sa contribution au capital. Cette opération ne s'assimile pas à une vente d'immeuble car il s'agit d'une mutation à titre gratuit, et bénéficie généralement d'une exonération uniquement lorsqu'elle est effectuée au moment de la création de la SCI.
- Apport à titre onéreux : l'apport du bien à la SCI est rémunéré dès

l'accomplissement de l'opération. L'apporteur n'est pas identifié comme un associé de la société car la contrepartie dont il bénéficie l'exclut de la participation aux risques sociaux. L'apport à titre onéreux s'assimile à une vente d'immeuble ;

- Apport mixte : l'apport cumule les caractéristiques des deux autres types d'apports. Par exemple, il s'agit de la situation où l'associé apporte à la société un bien hypothéqué et confie à la SCI le soin de régler l'hypothèque qui lui est associée. Il apporte donc un bien et reçoit des parts sociales en échange, mais parvient à négocier une contrepartie supplémentaire. Ce type d'apport fait l'objet d'une taxation spécifique : un droit de mutation est payé sur la valeur nette de l'apport, et un autre sur le passif pris en charge par la société selon la nature de l'apport.

La taxation des apports de biens immeubles

Le mode de taxation des apports de biens immeubles dépend du régime fiscal ([SCI à l'IS](#) ou à l'IR) de la société et du type d'apport réalisé :

Régime fiscal Taxation des types d'apports

– Pur et simple : exonération de droits

SCI à l'IR

– Mixte : 5% sur le passif et 5% sur la valeur nette

– Apport à titre onéreux : 5%

– Apport pur et simple : D'un associé personne physique : 5% ou d'un associé personne morale soumis à l'IS : exonération

SCI à l'IS

– Apport mixte : 5% sur le passif et 5% sur la valeur nette

– A titre onéreux : 5%

La taxation des apports de fonds de commerce

Lorsque le bien apporté à la SCI est un fonds de commerce, dont l'enregistrement doit être effectué dans le mois suivant l'apport, le mode de taxation diffère par application d'un barème spécifique :

- S'agissant de la fraction du prix inférieure à 23 000€ : 0%
- Pour la fraction du prix entre 23 000€ et 200 000€ : 3%
- Et enfin, la fraction du prix supérieure à 200 000€ : 5%

Régime fiscal

Taxation des types d'apports

– Apport pur et simple : exonération

SCI à l'IR

– Apport mixte : sur le passif : taux fixe de 5% et sur la valeur nette : application du barème

– A titre onéreux : application du barème

– Apport pur et simple : par un associé personne physique : application du barème ou par un associé personne morale soumise à l'IS : exonération

SCI à l'IS

– Apport mixte : sur le passif : taux fixe de 5% ou sur la valeur nette : application du barème

– A titre onéreux : application du barème

Bon à savoir : certains biens apportés par les associés ne sont pas soumis à des droits d'enregistrement mais à la TVA au taux normal. Il s'agit notamment des terrains à bâtir et des immeubles neufs (achevés moins de 5 ans avant l'apport à la SCI).

Les biens immeubles apportés en cours de vie sociale, à l'occasion d'une augmentation de capital par exemple, ne sont pas soumis au **même régime fiscal**.

En effet, les apports sont alors soumis à des droits d'enregistrement fixes en fonction de la valeur du bien :

- Capital social après apport inférieur à 225 000€ : droit fixe de 375€
- Capital social après apport supérieur à 225 000€ : droit fixe de 500€

L'impôt sur les plus-values immobilières

En cas d'apport d'immeuble à la SCI, l'associé est tenu de s'acquitter à **titre personnel**

de l'impôt sur les plus-values immobilières, étant donné qu'un tel apport s'assimile à une vente d'immeuble. Cette taxe concerne les apports :

- D'immeubles bâtis
- De terrains
- Droits immobiliers : usufruit, nue-propiété
- Parts ou d'actions dans une société immobilière

La plus-value immobilière brute se calcule par la différence entre **le prix de cession** à la SCI et **le prix d'acquisition** par l'apporteur :

$$\text{Plus-value immobilière brute} = \text{prix de cession} - \text{prix d'acquisition}$$

La plus-value nette à laquelle est appliquée le taux correspondant se calcule par l'ajout au prix d'acquisition de l'ensemble des frais liés à l'entretien de l'immeuble (frais d'entretien et de construction, droits de mutation en cas de succession...):

$$\text{Plus-value immobilière nette} = \text{prix de cession} - (\text{prix d'acquisition} + \text{frais d'entretien})$$

La taxe sur les plus-values immobilières est généralement fixée à 34.5% pour les particuliers.

Les associés peuvent cependant bénéficier d'une exonération d'impôts sur les plus-values immobilières dans des cas bien définis :

- Apport de la résidence principale d'un associé à la SCI
- Valeur du bien inférieure à 15 000€
- Exonération pour durée de détention lorsque l'apporteur possède le bien depuis plus de 22 ans

Bon à savoir : la moins-value n'est pas prise en compte lors de l'apport du bien. L'associé n'est alors soumis à aucune taxe.

Quel est le coût d'accompagnement pour la création d'un SCI ?

Le coût de création d'une SCI peut également comprendre de frais d'accompagnement par un professionnel pour les différentes formalités et notamment pour la rédaction des statuts :

- La création seul ;
- La création avec l'aide d'un prestataire en ligne ;
- La création avec l'aide d'un professionnel.

La création de la SCI seul

L'option la plus économique est de rédiger les [statuts de sa SCI](#) seul grâce à un [acte sous seing privé](#).

En revanche, pour rédiger seul ses statuts, il est conseillé d'**avoir des connaissances juridiques en la matière**.

En effet, en cas d'erreur ou d'imprécision, la modification ultérieure de ce document engendre des frais supplémentaires non négligeables.

Attention : l'intervention d'un [notaire](#) est obligatoire si les statuts constatent l'apport d'un immeuble ou encore un droit au bail sur un immeuble d'une durée supérieure à 12 ans.

La création d'une SCI avec l'aide d'un prestataire en ligne

Si vous ne disposez pas des connaissances nécessaires pour rédiger vos statuts de SCI seuls, vous pouvez faire appel à un prestataire en ligne.

En effet, de nombreuses **plateformes juridiques proposent d'apporter une aide** lors de la rédaction des statuts et pour les autres documents administratifs nécessaires à la création d'une SCI.

Bon à savoir : l'avantage de cette solution réside dans son prix car elle est beaucoup moins coûteuse que le recours à un avocat et permet d'avoir des documents conformes.

La création d'une SCI avec l'aide d'un professionnel

Enfin, il est possible pour l'entrepreneur de faire appel à un [professionnel du droit](#) pour rédiger ses statuts (avocat, notaire, juriste).

Cette option permet de **bénéficier d'une certaine expertise juridique** afin d'optimiser l'organisation de la société et se prémunir des risques liés aux oublis ou erreurs des associés.

En revanche, une telle solution est **largement plus coûteuse**.

En effet, les honoraires des avocats ou des notaires sont souvent très élevés, se situant entre 500 et 2500 euros selon les professionnels, leur renommée ou leur situation géographique.

Quels sont les autres coûts à prévoir ?

Au-delà des coûts de création de la SCI évoqué ci-avant, **d'autres frais peuvent être à prévoir selon les besoins et la nature de l'activité**.

En pratique, des frais supplémentaires peuvent être demandés dans les situations suivantes :

- L'ouverture d'un compte professionnel : dans ce cas, les banques peuvent demander des frais bancaires ;
- Les coûts de domiciliation de la SCI : des frais supplémentaires seront à prévoir en cas de domiciliation dans une société de domiciliation ou dans un local loué ;
- Le coût d'un expert-comptable : dans le cas où vous souhaitez déléguer votre comptabilité à un professionnel en la matière ;
- Les assurances de la SCI : notamment la responsabilité civile professionnelle, l'assurance multirisques, l'assurance habitation.

Voici une courte vidéo vous expliquant rapidement et simplement quels sont les coûts de création pour une SCI.

Les frais engagés pour la création d'une SCI sont ils récupérables ?

Dans un processus de création de SCI, il est possible pour les créateurs de **récupérer certains frais engagés lors des formalités de création**.

On parle de reprise des actes accomplis par les associés.

Dans ce cas, la société se substitue à l'associé qui à conclu **les actes au nom et pour le compte de la SCI**.

En revanche, pour que ces actes soient repris par la société il faut que les **2 conditions ci-après soit cumulativement remplies** :

- Les coûts engendrés doivent être en lien avec le lancement de l'activité ;
- Les coûts doivent être engendrés dans les 6 mois avant l'immatriculation de la SCI.

FAQ

Pourquoi créer une SCI ?

La SCI est une forme sociale intéressante si l'objectif des fondateurs de celle-ci est de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, dans le cadre d'une potentielle succession. Elle offre en effet plus de flexibilité dans la répartition et la gestion du patrimoine en cas de décès de l'un des associés, ou en cas de SCI familiale.

Quels sont les frais de constitution d'une SCI ?

Comme toute société, sa création entraîne l'exécution de nombreuses démarches qui peuvent s'avérer coûteuses. La création d'une SCI nécessite en effet : la rédaction des statuts, l'évaluation et la réalisation des apports au capital social, la publication d'un avis de constitution dans un support d'annonces légales et enfin, les frais de greffe au titre du dossier d'immatriculation de la société. Le montant total de la création d'une SCI dépend ensuite de divers facteurs propres à la structure. Ceci étant, la constitution d'une SCI peut aller jusqu'à quelques milliers d'euros.

Comment créer une Société civile immobilière (SCI)?

Si vous souhaitez créer une SCI, seul ou en déléguant la tâche à un professionnel du

droit, il vous faut suivre les étapes suivantes :

- La rédaction des statuts, avec nomination du ou des gérant(s);
- La publication d'un avis de création dans un support d'annonces légales ;
- L'immatriculation de la société au RCS, auprès du greffe du tribunal de commerce.