

La création d'une SCI sur Impots.gouv

## Description

La [création d'une SCI](#) sur Impots.gouv est une étape incontournable pour constituer la société légalement. C'est une fois cette démarche accomplie que les associés peuvent mener des activités au nom de la structure. La procédure comprend plusieurs étapes et quelques pièces justificatives seront requises pour la valider.

D'autres démarches administratives seront aussi nécessaires pour l'enregistrement de la société au Centre de formalités des entreprises (CFE). Elles peuvent paraître complexes pour les personnes qui créent une société immobilière pour la première fois. Pourtant, elles restent simples et à la portée de tous.

**Flash actu** : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'entrepreneur doit effectuer sa demande de création ou de modification d'entreprise sur une plateforme unique et centralisée, le Guichet unique INPI. Le formulaire M0 est remplacé par un formulaire unique pour toutes les formes juridiques.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## La SCI, qu'est-ce que c'est ?

Une [SCI](#) ou société civile immobilière est une structure créée pour **l'exercice d'une activité immobilière**, qui peut être l'achat, la vente, la construction ou la location d'un bien immobilier. Elle permet de dissocier la propriété et le pouvoir des propriétaires.

Le patrimoine immobilier devient la propriété de la société. Elle doit réunir au **minimum deux associés** qui en détiennent chacun une part. Il convient de noter que leurs parts sont proportionnelles à leurs apports.

## Pourquoi créer une SCI ?

La société civile immobilière est créée en vue de **faciliter la gestion** ou la **transmission d'un patrimoine immobilier**. D'ailleurs, il est possible de créer une [SCI familiale](#), qui est donc constituée par les membres d'une même famille, comme l'indique son nom.

## Gestion du patrimoine

La SCI simplifie la gestion d'un **patrimoine commun**, appartenant à un couple, à des parents et leurs enfants. Grâce à la société, les biens sont réunis au sein d'une entité unique. Leur exploitation sera ainsi aisée, quel que soit leur nombre et leur structure.

**Bon à savoir** : les associés peuvent nommer un gérant qui s'occupera de leur patrimoine.

## Transmission de patrimoine

Une société civile immobilière offre une alternative pour éviter **de vendre** ou **partager** un patrimoine commun. Elle permet de regrouper les biens et de les rattacher à une seule entité. Par ailleurs, elle facilite la transmission.

Les parents peuvent procéder à la création d'une SCI sur Impots.gouv, puis **transmettre les biens par succession** ou par [donation](#). La première comme la seconde option présentent des avantages fiscaux. En effet, la transmission concerne des parts sociales et non un bien immobilier.

Dans le cas d'une succession, cela donne droit à une taxe de **5 % contre 60 %** pour un bien. Pour une donation, les propriétaires bénéficient d'un abattement fiscal, l'impôt est supprimé, de la même manière que les droits de mutation.

Les parents ont le choix de transmettre la nue-propriété et conserver l'usufruit et le pouvoir de gestion. Ils ont même la possibilité de donner **un avantage** à certains héritiers. Ils peuvent obtenir le pouvoir de gestion ou des parts supplémentaires. Néanmoins, ils sont tenus de se conformer aux modalités de répartition et de fonctionnement définies dans les statuts de la société.

## Quelles différences entre le régime de l'indivision et la SCI ?

Il y a indivision lorsqu'un patrimoine immobilier appartient à plusieurs personnes et les parts ne sont pas réparties **individuellement**, ce qui arrive par exemple à des personnes qui héritent d'un bien immobilier.

**Bon à savoir** : le régime de l'indivision et la SCI peuvent paraître identiques. En effet, dans l'un comme dans l'autre cas, le patrimoine est détenu et géré à plusieurs.

Aussi, effectuer **le choix** entre l'indivision et la création d'une **SCI** peut être difficile pour certains propriétaires. Ces deux régimes ont néanmoins des principes de fonctionnement différents. Dans le premier, les co-héritiers sont tenus de respecter les cadres législatifs existants. Ils obligent par exemple une prise de décision à l'unanimité pour les sujets importants. Les décisions de gestion courante doivent pour leur part obtenir l'accord de la majorité des 2/3. En revanche, les actes de conservation nécessitent la décision de l'un des cohéritiers.

La transmission se fait par donation. Les héritiers recevront une quote-part, mais il est possible de transmettre l'intégralité des parts. Aucun formalisme particulier n'est nécessaire pour **la constitution du régime** ou la gestion des activités y afférentes. Toutefois, les copropriétaires peuvent établir une convention d'indivision avec la présence obligatoire d'un notaire. Une mésestente peut se conclure par la vente forcée des biens.

Une telle situation n'arrive pas avec une SCI. En cas de mésestente, un héritier peut vendre ses parts sans qu'il soit **nécessaire de vendre le bien** immobilier. Cependant, la constitution d'une société est obligatoire avec les démarches et les frais qui en découlent. Les parents ou les cohéritiers peuvent ainsi procéder à la création d'une SCI sur Impots.gouv. Ils deviennent des associés et il leur appartient de définir les règles de gestion.

La société doit avoir un gérant qui la représente légalement. Il est possible de bénéficier d'un abattement fiscal en effectuant **la transmission successivement**. La loi autorise également les propriétaires à démembrer les parts, cela leur évite les frais de [succession](#).

## Comment se passe la création d'une SCI ?

La SCI se distingue par **sa flexibilité** et une règle de gestion assez simple. La loi permet aux associés de :

- Rédiger librement les statuts ;
- Définir les modalités de fonctionnement de la société.

En matière fiscale, elle laisse le choix entre une imposition sur le revenu ou la société. Au sujet de création de la SCI sur Impots.gouv, elle **s'effectue en plusieurs étapes**, qui commencent par la rédaction des statuts de l'entreprise.

Les statuts doivent être mis au clair par écrit, dans un acte notarié ou un [acte sous seing privé](#). Plusieurs informations doivent **figurer dans l'acte établi**, dont :

- La forme juridique ;
- L'objet social ;
- La dénomination ;
- Le [capital](#);
- Le siège social ;
- Les apports de chaque associé ;
- Les règles de fonctionnement ;
- La durée de vie de la société.

**Zoom** : Créer une SCI sans être initié au droit peut se révéler long et complexe. C'est pourquoi vous pouvez vous adresser aux professionnels de LegalPlace pour [créer votre SCI en ligne](#) en quelques clics. Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de transmettre les documents demandés. Nos formalistes traitent rapidement votre dossier et vous suivent durant tout le processus.

Il n'existe **aucun capital minimum** à respecter lors de la création d'une SCI sur Impots.gouv. En revanche, les associés doivent réaliser des apports pour obtenir ce statut. Ces derniers peuvent être [en numéraire](#) ou en nature.

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.

**Bon à savoir** : la rédaction d'un acte notarié est un impératif dès qu'il y a un [apport en nature](#).

Tous les associés doivent **signer les statuts** une fois le document rédigé. Un associé qui n'est pas présent peut mandater une personne qui signera en son nom. Il faut dans ce cas établir une procuration par écrit.

Ensuite, le statut signé doit être **enregistré** auprès du **service des impôts**. Cette démarche est obligatoire uniquement si un acte notarié a été établi. Elle est aussi requise lorsque le document comporte une opération juridique qui requiert un enregistrement.

**À noter** : les associés doivent chacun détenir au moins un exemplaire du statut certifié.

**Un avis de constitution** doit être diffusé dans un journal habilité à [publier des annonces légales](#). Il doit se trouver dans le département du lieu où est situé le siège social de la société. L'annonce reprend généralement les éléments des statuts.

Elle s'effectue à l'aide du [formulaire M0](#) destiné aux [sociétés civiles](#), des modèles sont disponibles gratuitement sur Internet. Elle doit porter la signature du gérant ou d'une personne mandatée par celui-ci **en cas d'empêchement**.

Ensuite, elle doit être déposée auprès **du Centre de formalités des entreprises** (CFE). Il est aussi possible d'effectuer la démarche en ligne. La déclaration de constitution et l'attestation de parution de l'annonce légale font partie des documents à inclure dans le dossier. Il faut aussi un exemplaire des statuts.

**À noter** : pour une SCI qui propose des biens à la location, il est nécessaire d'établir une déclaration d'existence. Elle doit être rédigée en deux exemplaires sur papier libre.

## Comment procéder à la création de la SCI sur Impots.gouv ?

Le CFE est l'unique interlocuteur des créateurs d'entreprise en France. Il a été créé pour leur permettre de réaliser l'ensemble des formalités **auprès d'un guichet unique**. Les démarches pour la constitution d'une SCI doivent donc se faire auprès de cet organisme. Il existe 6 réseaux dans l'Hexagone. Le choix se fera en fonction :

- Du lieu d'installation ;
- De la nature de l'activité ;
- De la forme juridique de l'entreprise.

L'utilisation d'un guichet électronique pour remplacer les CFE a également été étudiée depuis 2019. Il a  **finalement été effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2022**. Dorénavant, il est donc possible de réaliser les formalités liées à la création d'entreprise sur Internet.

## Quelle déclaration la SCI doit-elle déposer annuellement ?

Les associés et les gérants d'une SCI sont tenus de déclarer les résultats et leurs

---

revenus **chaque année**. La procédure consiste à renseigner le formulaire :

- [N° 2065](#) pour une SCI assujettie à l'impôt sur la société ;
- [N° 2072](#) pour une SCI soumise à l'impôt sur le revenu ;
- [N° 2044](#) pour déclarer les revenus fonciers.

## Où et comment déposer la déclaration de la SCI ?

La télédéclaration est désormais obligatoire. Les associés et gérants de SCI doivent donc réaliser la déclaration de revenus et des résultats **en ligne**. Pour faciliter la démarche, ils peuvent utiliser le site [Impots.gouv](#), avec les formulaires et les notices proposés sur la plateforme.

## Comment effectuer le dépôt de la déclaration de la SCI sur Impots.gouv ?

La procédure est différente selon le statut des associés sachant que le mode d'imposition peut en dépendre. Lorsque les associés sont **des particuliers**, des assujettis au forfait BA et aux régimes BIC ou des sociétés soumises aux BNC.

Dans ce cas, chaque associé doit déclarer les revenus provenant de leur activité **avec la SCI en tenant compte de leur quote-part**. Ils sont tenus de les renseigner à la partie dédiée aux revenus fonciers du formulaire prévu à cet effet. Cette déclaration doit accompagner celle pour l'ensemble des revenus soumis à l'impôt sur le revenu.

La société, elle, doit déclarer ses résultats en utilisant le [formulaire n° 2072](#), comme cité précédemment. Lorsque les associés sont des sociétés ou des [entreprises individuelles](#), artisanales, commerciales ou agricoles, chaque associé est tenu de déclarer les revenus générés par son activité, en tenant compte de leur quote-part. Ils doivent se conformer aux règles relatives au mode d'imposition de leurs bénéficiaires (BIC, IS ou BA).

**La téléprocédure** sur [Impots.gouv](#) est possible après avoir créé un compte sur la plateforme. Pour les professionnels, il faut s'adresser au service des impôts des entreprises (SIE) pour demander la création d'espace en ligne.

**Bon à savoir** : la déclaration annuelle doit être effectuée au plus tard le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de l'année N. Elle concerne les résultats de l'année N-1.

## FAQ

### **Comment faire la déclaration 2072 en ligne ?**

Les SCI avaient la possibilité de déposer leur déclaration de revenus au format papier auparavant. La télédéclaration est devenue obligatoire depuis 2019. Pour l'effectuer, il faut se rendre sur le site Internet du service des impôts. Ensuite, la déclaration se fait à l'aide du formulaire proposé sur la plateforme. Il peut être différent selon le mode d'imposition de la société.

### **Comment créer un espace impôt pour une SCI ?**

Les utilisateurs doivent avoir leur espace personnel sur le site de l'administration fiscale. Le service des impôts doit activer le compte pour pouvoir s'en servir. Il suffira ensuite de choisir le formulaire adapté pour réaliser la télédéclaration. Il est obligatoire de se munir du numéro SIREN de la société qui sera demandé pour valider la procédure.

### **Quelle déclaration pour une SCI familiale ?**

Bien que constituée par les membres de la famille, une SCI familiale a des obligations. Les associés sont tenus de réaliser la déclaration annuelle au même titre qu'une SCI professionnelle. Pour une SCI familiale, il faut choisir le formulaire dédié aux associés personnes physiques. La procédure peut s'effectuer en ligne, sur le site du service des impôts.