

Créer une SCI : les étapes à suivre

Description

Créer une [Société Civile Immobilière](#) (SCI) apporte de nombreux avantages aux acquéreurs souhaitant acheter ou détenir un bien immobilier à plusieurs.

En effet, elle permet à au moins 2 individus de se réunir pour acheter un bien immobilier, ce qui peut présenter des avantages notables, notamment celui d'éviter le régime de l'indivision. De plus, sa création suit une procédure classique et peu [coûteuse](#).

[Créer ma SCI en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Avant de créer une SCI, il est primordial d'en connaître sa définition et ses contours ainsi que ses principales caractéristiques.

La définition

Une SCI est une forme de société, c'est-à-dire une entité disposant de la **personnalité morale**, ayant un objet immobilier consistant en l'achat, la gestion ou encore la location d'immeubles.

Cette société ne permet pas l'exercice d'une activité commerciale par les associés, mais seulement une activité civile.

Il existe plusieurs type de SCI, selon l'activité exercée au sein de celle-ci :

- La SCI de construction vente : permet la construction du bien puis sa revente ;
- La SCI professionnelle : permet d'avoir des locaux professionnels ainsi que le siège social de votre société ;
- La [SCI familiale](#) : permet aux membres d'une même famille de gérer des biens à plusieurs et de faciliter la transmission aux héritiers.

A noter : il est possible de procéder à la [création d'une SCI après l'achat d'un bien immobilier](#).

Les principales caractéristiques

Pour créer une SCI, il faut obligatoirement **2 associés**, personnes physiques ou personnes morales. Ces derniers, en contrepartie et proportionnellement à leurs apports, obtiennent des **parts sociales**.

Les associés désignent également un gérant et le mentionnent dans les statuts avec les autres règles de fonctionnement de la société.

Créer une SCI, à l'instar de la création de toutes les sociétés, permet d'avoir un patrimoine propre à la société et donc distinct du patrimoine personnel des associés.

Toutefois, et malgré la distinction des patrimoines, en cas de dettes professionnelles, les associés sont **indéfiniment responsables** sur leur patrimoine personnel.

Bon à savoir : en termes de fiscalité, en principe la société est soumise à l'impôt sur le revenu (IR) mais les associés peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS).

Pourquoi créer une SCI ?

Créer une SCI permet de bénéficier de nombreux avantages, tels que :

- L'achat et la gestion d'un bien à plusieurs ;
- La simplification de transmission des parts sociales ;
- Le choix de la fiscalité.

L'achat d'un bien à plusieurs

Un des [avantages de la SCI](#) est de pouvoir acheter un bien immobilier à plusieurs sans être soumis au régime de l'indivision.

Ainsi, il est possible de créer une SCI familiale lorsque tous les associés sont les membres d'une même famille.

En pratique, puisque l'achat se fait à plusieurs, des **parts sociales** sont distribuées aux associés à hauteur de leurs apports lors de l'achat du bien.

De plus, acheter un bien grâce à une SCI permet d'augmenter la **capacité d'achat**. En effet, en multipliant le nombre de personnes, il est probable que le montant des apports augmente et que corrélativement la valeur du bien aussi .

A noter : Avant de se lancer dans la création d'une SCI en vue de gérer un patrimoine immobilier, il convient de s'intéresser aux caractéristiques qui la différencient de la société foncière afin de choisir la structure correspondant le mieux à vos besoins.

Une gestion des biens simplifiée

Ensuite, la SCI a également pour atout de simplifier la gestion des actes courants. En effet, lors de sa constitution, un ou plusieurs gérants sont désignés.

De ce fait, il lui revient de **centraliser la gestion** et d'écartier les éventuels conflits et mésententes entre les associés.

En effet, pour les **actes courants** l'accord formel des associés n'est pas obligatoire.

Attention toutefois, pour les décisions majeures telles que les actes de disposition, les associés doivent donner leur accord. Par exemple, c'est le cas pour la nomination et la révocation du gérant mais également pour la vente du bien immobilier.

La transmission des parts sociales facilitée

Il est très facile de sortir d'une SCI.

En effet, il suffit à l'associé de céder ses parts sociales à un autre associé ou à une tierce personne. La seule obligation réside dans le fait que cette cession soit **acceptée par tous les associés** (sauf disposition statutaire contraire).

D'autre part, en cas de décès d'un des associés, les héritiers obtiennent des parts sociales conformément aux dispositions statutaires. Ainsi, le régime de l'**indivision est évité**.

De plus, dans ce cas, des frais de mutation sont à prévoir. Ils sont calculés sur la valeur des parts sociales et non pas sur la valeur des biens transmis à la SCI.

Bon à savoir : les objectifs conduisant à la création d'une SCI peuvent être l'anticipation de certains événements tels que la transmission du patrimoine, la protection de son concubin en cas de décès, ou encore les conflits entre héritiers le moment venu.

Les avantages fiscaux

Enfin, un dernier avantage de la SCI est le choix de la fiscalité.

En effet, lors de la création les associés ont le choix entre :

- L'impôt sur les revenus (IR) : les associés sont directement imposés sur leurs revenus ;
- L'impôt sur les sociétés (IS) : sur option, les associés peuvent faire peser la fiscalité des bénéfices directement sur la SCI.

En pratique, la [SCI à l'IS](#) permet aux associés de distribuer des dividendes.

De plus, la SCI offre également des exonérations et des abattements :

- Une exonération d'impôt sur les plus-values de cession d'immeubles s'ils sont détenus depuis plus de 22 ans ;
- Une exonérations de cotisations sociales en cas de détention de l'immeuble depuis plus de 30 ans ;
- Un abattement fiscal de 100 000€ en cas de [donation de parts sociales](#) entre ascendants et descendants.

Zoom : La procédure de création d'une SCI se révèle fréquemment fastidieuse pour des personnes non initiées au domaine du droit. A ce titre, LegalPlace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#) en quelques clics. Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous communiquer les pièces justificatives requises. Nos formalistes traitent rapidement le dossier et vous accompagnent durant toutes vos démarches.

Quelle est la différence entre une SCI et le régime de l'indivision ?

Dans l'hypothèse où des personnes souhaitent [acheter un bien immobilier à plusieurs](#) sans créer de société, le bien est régi par le **régime de l'indivision**.

Il s'agit d'un régime qui s'applique d'office, notamment avant le partage successoral.

De ce fait, sous le régime de l'indivision, chacun des propriétaires obtient une quote-part et dispose de droit sur l'ensemble du bien.

A l'inverse, dans une SCI les associés disposent de parts sociales et leur droit est limité à celles-ci.

Quelles sont les conditions pour créer une SCI ?

La création d'une SCI nécessite de réunir **certaines conditions**.

Tout d'abord, il faut au moins **2 associés**.

Attention : les associés peuvent être des mineurs non émancipés sous réserve d'un accord parental.

De plus, en elle même la SCI doit avoir :

- Un [objet social](#) qui doit obligatoirement être civil (sauf dérogations prévues par la loi), possible et licite, conformément à l'[article 1833 du code civil](#) ;
- Un [capital social](#) : son montant est librement fixé dans les statuts sans minimum légal. Le capital social est alors divisé en parts sociales distribuées aux associés *au prorata* de leur apport ;
- Un gérant : il est mentionné dans les statuts et est chargé de la gestion courante de la société.

À noter : on devient associé d'une SCI dès lors que l'on réalise un apport au capital social de celle-ci. Il est toutefois possible de [créer une SCI sans apport](#).

Quelle est la procédure à respecter pour créer une SCI ?

Afin de créer une SCI, il faut respecter rigoureusement une procédure en 4 étapes :

1. Rédiger les statuts de la SCI ;
2. Constituer et déposer le capital auprès d'une banque ;
3. Publier un avis de création dans support d'annonces légales du siège social de la SCI ;

4. Constituer le dossier de création et le déposer auprès du Guichet unique INPI.

Etape n°1 : la rédaction des statuts de la SCI

Tout d'abord, il est obligatoire de rédiger les [statuts de la SCI](#).

Il doivent également respecter un certains formalisme et contenir les mentions obligatoires :

- La forme sociale : à savoir la SCI dans le présent cas ;
- La dénomination de la SCI : c'est à dire son nom ;
- Le siège social : c'est-à-dire le lieu où se trouve la direction effective de la société avec les organes de gestion ;
- Le montant du capital social et le nombre de parts de chaque associés ;
- Les règles de fonctionnement de la société ;
- La durée de vie de la SCI : entre 1 an et 99 ans.

De manière facultative, les rédacteurs peuvent également y mentionner la **raison d'être** de la société, c'est-à-dire les principes à mettre en œuvre afin de réaliser son objet social.

De plus, pour être valides, les statuts doivent être **signés et paraphés**.

Enfin, ils doivent être enregistrés au service des impôts des entreprises (SIE) s'ils ont été établis par acte authentique chez un notaire, ou en cas d'apport d'immeuble au capital social.

À noter : les dispositions des statuts ne sont pas définitives. En effet, il est possible d'effectuer certaines [modifications des statuts de la SCI](#) en cours de vie sociale, par exemple un changement de capital social.

Si vous ne savez pas [à qui vous adresser](#) pour rédiger de tels statuts, il est recommandé de consulter un professionnel du droit.

Etape n°2 : la constitution et le dépôt du capital social

Il n'existe **pas de minimum légal** pour constituer le capital social d'une SCI si ce n'est qu'il est nécessaire que les associés apportent au moins 1€.

Ils reçoivent en contrepartie des **parts sociales** proportionnelles à l'apport effectué.

Les associés peuvent opter pour plusieurs types d'apports :

- Des [apports en numéraire](#) : ils correspondent à des apports d'argent qui peuvent être versés en espèce, par chèque ou par virement bancaire sur le [compte de la SCI](#) préalablement créé ;
- Des [apports en nature](#) : ils représentent quant à eux des apports de biens meubles ou immeubles autre que de l'argent.

Bon à savoir : Il est également possible de constituer une SCI à [capital variable](#). Ainsi, le capital peut librement varier entre un montant plancher et un montant plafond. Cette modalité doit apparaître dans les statuts.

Etape n°3 : la publication d'un avis de création dans un support d'annonces légales

A l'instar de toutes les créations d'entreprise, la création d'une SCI implique de publier un avis de création dans un tel support.

Cette publication à pour but de rendre publique et opposable aux tiers la création de la SCI et coûte **185€** et **217€** pour La Réunion et Mayotte.

De plus, l'annonce doit obligatoirement contenir les mentions suivantes :

- La nature des statuts : par acte authentique ou [sous seing privé](#) ;
- La date de signature des statuts ;
- La dénomination sociale ;
- La forme de la société ;
- L'adresse du siège social ;
- Le montant du capital social : ou le montant plancher en cas de capital social variable ;
- L'objet social ;
- La durée de la société ;
- L'identité de ou des gérant(s) ;
- Les modalités de cession des parts sociales ;
- L'identité du signataire de l'annonce ;
- L'identité du [RCS](#) où sera immatriculée la société.

Une fois l'annonce publiée, il sera remis au gérant une attestation de parution à joindre au dossier de demande d'immatriculation à transmettre sur le Guichet unique.

Etape n°4 : la constitution et le dépôt du dossier auprès du Guichet unique

Enfin, la dernière étape à accomplir réside en la constitution et le dépôt du dossier de création auprès de l'INPI.

Cette dernière étape marque la **naissance** de la personnalité morale de la société. Il vous faudra pour cela compléter un formulaire en ligne sur le Guichet unique (ce formulaire reprend les informations du désormais caduc [formulaire M0 \(Cerfa n°13958*02\)](#) puis fournir des justificatifs.

Le dossier doit obligatoirement contenir :

- L'exemplaire original des statuts signé par tous les associés ;
- L'acte de nomination du gérant : uniquement dans le cas où celui-ci n'est pas désigné dans les statuts ;
- Une déclaration des bénéficiaires effectifs signée par le gérant ;
- Un justificatif de jouissance des locaux utilisés au titre de siège social ;
- L'attestation de publication dans le support d'annonces légales ;
- Un justificatif d'identité du gérant ;
- L'exemplaire original d'une déclaration sur l'honneur de non-condamnation du gérant ;
- Une attestation de filiation du gérant.

Une fois ces formalités remplies, le gérant de la SCI recevra l'**extrait Kbis**, c'est-à-dire la carte d'identité de la société immatriculée au RCS.

Ce document officiel atteste donc de l'existence légale de la société.

Les 4 étapes pour créer une SCI



LegalPlace.

Quel est le coût pour créer une SCI ?

Concernant le [coût de création d'une SCI](#), il faut prévoir :

- Les frais de rédaction de documents administratifs : allant de 0€ si vous effectuez les formalités seul, et jusqu'à 2 500€ si elles sont réalisées par un professionnel ;
- La publication dans un support d'annonces légales : 185€ ou 217€ pour Mayotte et la Réunion ;
- La déclaration des bénéficiaires effectifs ;
- Les frais d'immatriculation au greffe ;
- Les frais de dépôt du capital social.

Quelle est la fiscalité applicable aux bénéfices de la SCI ?

Une SCI peut générer des bénéfices, notamment si les biens sont loués et donnent lieu à des loyers.

Ainsi, de tels revenus fonciers sont, en règle générale, soumis à l'**impôt sur le revenu**. Les associés, dans leur déclaration de revenus, indiquent les sommes perçues grâce

à l'activité de la SCI.

Cependant, si la SCI a pour objet la location de biens meublés l'activité devient **commerciale** et sera d'office soumise à taux de l'impôt sur les sociétés.

FAQ

Pourquoi créer une SCI familiale ?

Créer une SCI familiale permet aux membres d'une même famille d'attribuer à chacun des droits de nature différente sur le bien immobilier, au travers des actions qu'ils détiennent. Grâce à cette forme sociale, il est ainsi possible que les parents se réservent le droit de jouir d'un bien immobilier, et aux enfants d'en conserver la propriété.

Quel est l'intérêt de créer une SCI ?

La constitution d'une SCI présente plusieurs intérêts selon les objectifs de ses associés. Cette forme sociale permet notamment de réduire le montant des impôts payés par les associés à titre individuel, sous conditions, mais également d'optimiser la transmission d'un patrimoine immobilier aux héritiers, en leur évitant de payer des droits de succession dans certains cas.

Quels sont les inconvénients d'une SCI ?

Malgré le fait que la SCI permette de contourner les difficultés de gestion d'un bien en indivision, elle a tout de même des inconvénients. En effet, les formalités de création sont longues, coûteuses et doivent respecter un strict formalisme. Enfin, en cas de dettes de la société, les associés sont responsables indéfiniment sur leur patrimoine personnel.