

Créer une SCI : les étapes à suivre

Description

Créer une SCI ([Société civile immobilière](#)) 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.

Voici le guide ultime pour tout savoir sur les démarches à accomplir, les avantages qu'elle propose et le [coût de création de la SCI](#).

[Créer ma SCI en ligne](#)

Quelles sont les 4 étapes pour créer une SCI ?

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

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 (SCI) ;
- 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 civile 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 civile ;
- 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 civile, 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 support adapté.

Cette publication a 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 de numéro 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.

Comment créer une SCI avec LegalPlace ?

Découvrez les [étapes de création d'une entreprise avec LegalPlace](#), en quelques clics

votre société est créée.

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

Créer sa société en 10mn

Image not found or type unknown

[créer_societe_etape1](#)

1. Choisissez votre domaine d'activité

Nous pouvons vous accompagner pour tous les profils d'activité.

[Créer ma société](#)

[créer_societe_etape1](#)

2. Choisissez le statut de votre société

Si vous ne savez pas, nous pouvons vous aider à choisir.

[Créer ma société](#)

[créer_societe_etape1](#)

3. Définissez les délais de création

Avec LegalPlace, vous pouvez obtenir votre Kbis en 24h.

[Créer ma société](#)

[créer_societe_etape1](#)

4. Remplissez un rapide formulaire

Renseignez le nom de votre société, le nom du président etc.

[Créer ma société](#)

[créer_societe_etape1](#)

5. Indiquez le capital social de l'entreprise

Vous pouvez réaliser votre dépôt de capital directement avec LegalPlace.

[Créer ma société](#)

[créer_societe_etape1](#)

6. Renseignez l'adresse du siège social

Il vous est possible de domicilier votre entreprise avec LegalPlace.

[Créer ma société](#)

creer_societe_etape1

7. Définissez vos besoins d'accompagnement

Nous pouvons vous accompagner au delà de la création de société.

[Créer ma société](#)

creer_societe_etape1

8. Choisissez le pack qui vous convient

Nous vous proposons différents packs de création de société.

En fonction de vos besoins, nous vous proposons différents packs de création de société.

[Créer ma société](#)

Slide

Encoche verte

Image not found or type unknown

Félicitations !

Votre entreprise est en cours de création.

Slide

Logo LegalPlace

Image not found or type unknown

[Je crée ma société en quelques clics](#)



Qu'est-ce qu'une SCI et pourquoi en créer une ?

Avant de constituer une SCI, il est primordial d'en connaître sa définition et ses contours ainsi que ses principaux avantages.

Définition et objectifs d'une SCI

Une SCI est une forme de société dotée de la personnalité morale, créée pour **gérer des activités immobilières** telles que l'achat, la gestion ou la location de biens immobiliers. Cependant, il est important de noter que la SCI est strictement réservée aux activités civiles, et n'autorise pas l'exercice d'une activité commerciale par ses associés.

Il en existe différents types, chacune étant **adaptée à des besoins spécifiques** comme illustré dans le tableau suivant :

Type de SCI	Spécificité
SCI de construction-vente	Dédiée à la construction de biens immobiliers en vue de leur revente
SCI professionnelle	Dédiée à la détention de locaux professionnels (bureaux, sièges sociaux, ect.) pour une activité non commerciale
SCI familiale	Idéale pour les membres d'une même famille souhaitant gérer un patrimoine immobilier commun et faciliter la transmission des biens aux héritiers

Bon à savoir : Il est tout à fait possible de [créer une SCI après avoir acheté un bien immobilier](#), afin d'en optimiser la gestion ou la transmission.

Avantages de 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 transmission des parts sociales est simplifiée ;
- Une fiscalité adaptable à vos besoins.

Possibilité d'acheter à plusieurs

L'un des principaux [avantages d'une SCI](#) est de permettre l'achat d'un bien immobilier à plusieurs **sans être soumis aux contraintes du régime de l'indivision**, souvent source de conflit et de blocages. Il est par exemple possible de constituer une société civile immobilière lorsque les associés sont membres d'une même famille, ce qui facilite la gestion commune et la transmission du patrimoine commun.

En pratique, puisque l'achat se fait à plusieurs, les parts sociales sont distribuées aux associés à **proportion des apports** en numéraire ou en nature qu'ils ont réalisé lors de l'acquisition du bien.

Créer une SCI pour acheter un bien présente également l'avantage d'**augmenter la capacité d'achat**. En réunissant plusieurs associés, les apports collectifs permettent de viser des biens immobiliers de plus grande valeur ou encore d'obtenir un financement plus conséquent de la part des établissements de crédit.

A noter : si vous projetez de vous lancer dans la gestion d'un patrimoine immobilier, il peut être intéressant de vous pencher sur les [différences entre société foncière et SCI](#), afin de déterminer laquelle de ses structure est la plus adaptée à vos projets.

Gestion simplifiée du patrimoine immobilier

La société civile immobilière se distingue également par sa capacité à **simplifier la gestion des actes courants** concernant les biens qu'elle détient. En effet, lors de sa création, un ou plusieurs [gérants de la SCI](#) sont désignés dans les statuts, qui leur confèrent le pouvoir de centraliser la gestion quotidienne de l'entreprise.

Cette organisation permet d'**éviter les conflits et mésententes entre associés**, notamment pour les décisions courantes, qui peuvent être prises sans l'accord formel de tous. La SCI offre donc un équilibre entre gestion simplifiée et contrôle collectif sur les décisions stratégiques.

Attention : En effet, certaines décisions majeures, appelées "actes de disposition", requièrent l'accord des associés, souvent à une majorité définie par les statuts. Cela inclut les décisions cruciales telles que la nomination ou la révocation du gérant, ou

encore la [vente d'un bien immobilier](#) appartenant à la SCI.

Transmission facilitée

[Sortir d'une SCI](#) est une démarche relativement simple. Un associé peut céder ses parts à un autre, ou à une tierce personne, sous réserve de faire **approuver la cession par l'ensemble de ses co-associés**. Cette règle s'applique à défaut de disposition contraire dans les statuts.

En cas de décès d'un associé, les parts sociales sont transmises aux héritiers, conformément aux clauses statutaires, ce qui permet d'éviter le régime de l'indivision et ses inconvénients. Cette souplesse constitue un atout majeur de la SCI dans la gestion patrimoniale.

A noter : Lors de la transmission des parts sociales, des frais de mutation sont à prévoir, ces frais, calculés sur la valeur des parts sociales et non sur celles des biens détenus par la SCI, peuvent représenter une économie fiscale significative.

Par ailleurs, la **création d'une SCI peut répondre à des objectifs stratégiques**, tels que :

- Anticiper la transmission d'un patrimoine tout en assurant une gestion centralisée ;
- Protéger un concubin ou un partenaire en cas de décès ;
- Prévenir les conflits familiaux en répartissant clairement les droits de chaque héritier.

Ainsi, et grâce à sa flexibilité, la SCI s'impose comme un outil efficace pour organiser et protéger un patrimoine immobilier.

Fiscalité adaptable

Enfin, la SCI a également des avantages fiscaux à ne pas négliger. En effet, lors de la constitution de la SCI, **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.

Quelles sont les conditions pour créer une SCI ?

Avant de se lancer dans la création d'une société civile immobilière, il est essentiel de respecter certaines conditions préalables. Ces exigences concernent à la fois les associés, les apports réalisés, et les obligations juridiques propres à cette structure.

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 administratives.

Qui peut créer une SCI ?

Pour constituer une SCI, les futurs associés doivent répondre à plusieurs critères.

Âge et capacité juridique

Tout individu majeur, capable juridiquement, peut devenir associé d'une SCI. Les mineurs peuvent également participer, sous réserve d'une autorisation légale ou parentale.

Nombre minimum d'associés

Une SCI requiert au moins **deux associés**. Une SCI unipersonnelle n'est pas possible en tant que telle, sauf dans certains cas spécifiques comme une SCI familiale temporaire.

Apports au capital

Les **associés doivent effectuer des apports**, qui peuvent être :

- En numéraire ce qui signifie que des sommes d'argent sont versées pour constituer le capital social ;
- En nature, c'est-à-dire quand des biens immobiliers ou matériels sont mis à disposition de la SCI. Ils devront alors être évalués au préalable.

Ces apports définissent la répartition des parts sociales et, par conséquent, les droits de chaque associé dans la SCI.

Les obligations légales

Pour créer une SCI, plusieurs obligations spécifiques doivent être respectées.

Capital social de la SCI

Le [capital de la SCI](#) peut être **fixe ou variable**, et son montant est librement déterminé par les associés. Un capital fixe reste constant, tandis qu'un capital variable permet des modifications plus souples, encadrées par les statuts.

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](#).

Objet social de la SCI

L'[objet social de la SCI](#) doit être exclusivement civil, conformément à l'[article 1833 du code civil](#). Cela signifie que **son activité doit se limiter à l'acquisition, la gestion ou la location de biens** immobiliers. Toute activité commerciale, comme l'achat-revente à titre habituel, est strictement interdite.

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.

Le tableau ci-dessous compare ces deux régimes :

Critères	SCI	Indivision
Définition	Société créer pour gérer un patrimoine immobilier commun	Partage de propriété entre plusieurs indivisaires sans création de structure juridique
Responsabilité	Proportionnelle aux parts sociales	Totale sur l'ensemble du bien
Gestion	Gérant désigné dans les statuts	Décisions prises à l'unanimité ou à la majorité des indivisaires (selon le contexte)
Transmission et vente	Cession de parts sociales	Requiert l'accord de l'ensemble des indivisaires
Fiscalité	Choix entre IR et IS	IR partagé entre les indivisaires
Avantages	Gestion simplifiée, optimisation fiscale, transmission facilitée	Simplicité de mise en place
Inconvénients	Formalités de création, frais de gestion	Risque de blocage, complexité de la gestion locative

Idéal pour...	Investisseurs ou familles souhaitant gérer un patrimoine immobilier sur le long terme	Héritiers ou partenaires ayants hérités d'un bien commun
---------------	---	--

Combien coûte la création d'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 de création 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 ?

La fiscalité des bénéfices d'une **SCI (Société Civile Immobilière)** dépend du régime fiscal choisi lors de sa création ou de son fonctionnement. Voici les deux principaux régimes applicables :

L'imposition par défaut : l'impôt sur le revenu (IR)

La SCI est, par nature, **transparente fiscalement**, ce qui signifie que les bénéfices ne sont pas imposés au niveau de la société, mais directement au niveau des associés.

Ainsi les bénéfices sont répartis entre les associés proportionnellement à leurs parts sociales. Chaque associé est alors imposé sur la part des bénéfices qui lui revient, au titre de ses revenus fonciers. Cette part est soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR).

Certaines **charges peuvent être déduites** des revenus fonciers avant l'imposition, comme :

- Les frais d'entretien et de réparation des biens immobiliers ;

- Les intérêts d'emprunt ;
- Les primes d'assurance.

Ce régime est simple et **avantageux pour les petites SCI avec peu de bénéfices** ou un nombre restreint d'associés. Toutefois, l'imposition peut être lourde pour les associés dans des tranches d'imposition élevées.

Option pour l'impôt sur les sociétés (IS)

La SCI peut, sur option, être soumise à l'**impôt sur les sociétés (IS)**. Dans ce cas, les bénéfices sont imposés directement au niveau de la société.

Les **taux d'imposition** sont les suivants :

- 15 % sur les bénéfices jusqu'à 42 500 €.
- 25 % au-delà de cette tranche de bénéfices.

Lorsqu'elle est soumise à l'IS, la SCI peut déduire un plus grand nombre de charges, y compris l'amortissement des biens immobiliers, ce qui peut réduire le bénéfice imposable.

Les associés sont imposés sur les dividendes qu'ils perçoivent après imposition des bénéfices au niveau de la SCI. Ces dividendes sont soumis au **prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %**, sauf choix pour le barème progressif de l'IR.

Ce régime est intéressant pour les **SCI générant des bénéfices importants**, notamment grâce à la déduction des amortissements. Toutefois, en cas de cession de l'immeuble, la plus-value est soumise à une fiscalité spécifique des sociétés, souvent moins favorable que celle des particuliers.

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.

Quels sont les principaux avantages à 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.