

La SCI construction vente (SCCV)

Description

La SCI construction-vente (SCCV) est un type particulier de [Société civile immobilière \(SCI\)](#) qui se caractérise par son objet social très spécifique. Elle est constituée dans le but de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fraction.

La nature de l'activité exercée en SCCV emporte des conséquences sur le cadre juridique de la société. Elle déroge en effet au régime classique de la SCI, et bénéficie notamment d'un régime fiscal spécifique.

[Créer mes statuts de SCI](#)[Créer ma SCI](#)

Qu'est-ce que la SCI de construction-vente ?

La SCI de construction-vente est un type de [société civile](#) à l'[objet social](#) très spécifique. En effet, elle est constituée dans le but de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions.

Cette société est soumise à un statut juridique particulier régi par les [articles L.211-1 à L.211-4](#) et [R.211-1 à R.211-6 du Code de la construction et de l'habitation](#). Elle bénéficie également d'un régime fiscal de faveur en application de l'[article 1655 ter du Code général des impôts](#).

A ce titre, elle présente des spécificités par rapport à la [définition classique de la SCI](#). Il n'est en effet pas possible de constituer une SCI de construction-vente uniquement dans le but de gérer un patrimoine immobilier détenu en commun, contrairement à la SCI de location ou à la [SCI familiale](#).

Caractéristique	Détails
-----------------	---------

Associés	Au minimum 2 associés Responsabilité illimitée au prorata de la participation au capital social de la SCI : les créanciers de la SCCV ne peuvent toutefois pas poursuivre les associés pour le paiement des dettes sociales, sauf lorsque toutes les voies de recours possibles sont restées vaines Responsabilité de l'associé partant des dettes contractées au cours de la période pendant laquelle il était associé Pas de restriction d'accès à la qualité d'associé
Capital social	Pas de minimum légal
Objet social	Construction d'immeubles en vue de leur vente
Siège social	Domiciliation non limitée dans le temps Lieu de domiciliation indifférent
Durée de la société	99 ans maximum
Régime fiscal	Transparence fiscale

Il est impératif que la construction d'immeubles en vue de leur vente constitue l'objet principal de la société, bien qu'il soit possible d'exercer d'autres activités à titre accessoire.

Les activités que peut exercer la SCCV à titre principal incluent :

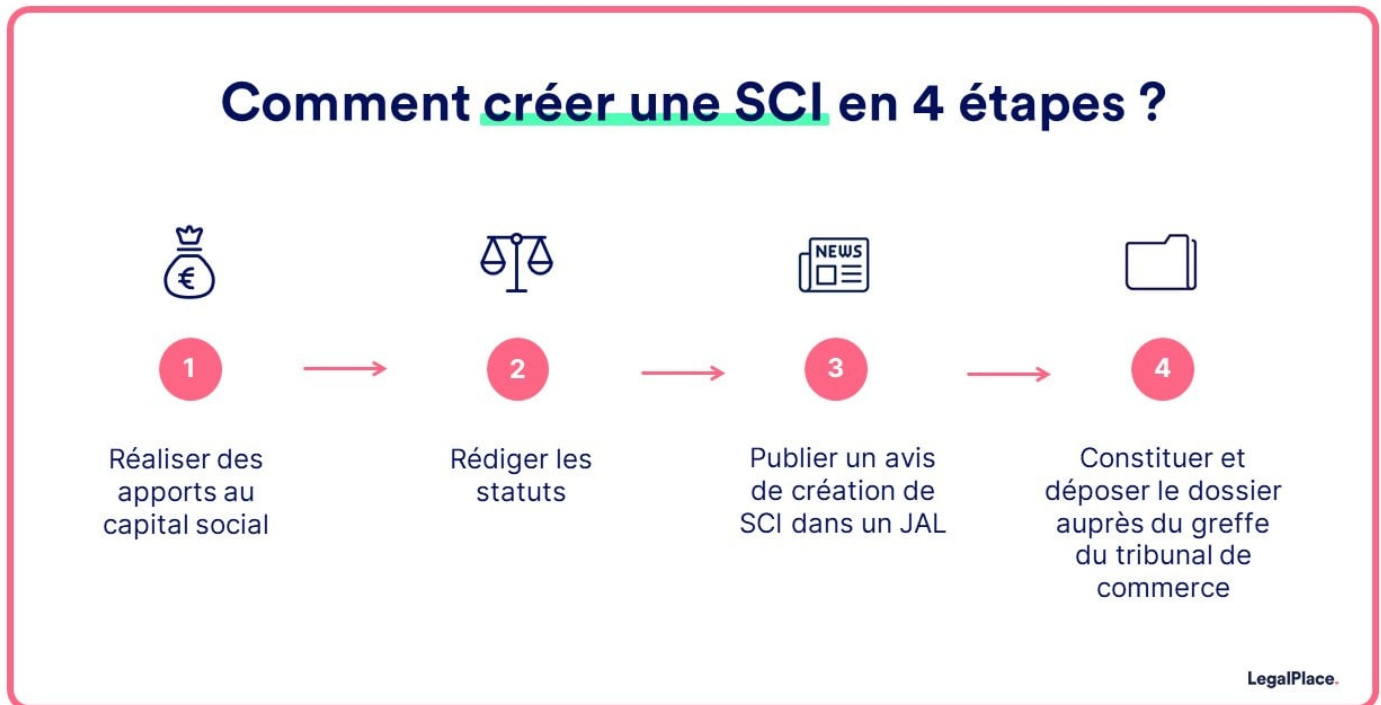
- L'acquisition d'un terrain afin d'y construire des immeubles
- L'achat d'un immeuble dans le but de le démolir et d'édifier de nouvelles constructions
- La conclusion d'un bail à construction
- La transformation ou la rénovation d'immeubles anciens

Bon à savoir : la SCCV peut exiger à tout moment des associés qu'ils versent des fonds supplémentaires afin de réaliser son objet social.

La spécificité de l'[objet social de la SCI](#) de construction-vente emporte des conséquences pour les associés. Ceux-ci ne peuvent en effet pas se voir attribuer les immeubles construits par la société, ni se partager les immeubles invendus. Les associés qui souhaitent bénéficier de ce type d'opération doivent constituer une [SCI d'attribution](#)

Bon à savoir : bien qu'elle ne puisse leur attribuer des immeubles en propriété ou en jouissance, la SCCV peut toutefois vendre les biens aux associés.

Comment créer une SCI de construction-vente ?



Les formalités de constitution d'une SCCV sont identiques aux démarches de [création d'une SCI](#) classique :

1. Réalisation d'apports au capital social
2. Rédaction des statuts
3. Publication d'un [avis de création de SCI](#) dans un journal d'annonces légales
4. Constitution et dépôt d'un dossier d'immatriculation auprès du greffe du Tribunal de commerce

Zoom : vous avez la possibilité de recourir aux services de Legalplace afin de [créer votre SCI de construction-vente](#). Nos équipes vous proposent d'effectuer l'ensemble des démarches à votre place, à un moindre coût. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et de nous fournir les pièces justificatives requises. Vous recevrez alors votre extrait Kbis dans les plus brefs délais.

Etape 1 : réaliser des apports au capital social

Afin de constituer une SCCV, aucun capital minimum n'est imposé. Il est même possible d'opter pour un [capital variable](#). Pour ce faire, il faudra insérer une clause de variabilité dans les statuts constitutifs de la SCI.

Plusieurs types d'apports peuvent être effectués au capital social :

- **Apports en numéraire** : apports de sommes d'argent déposées sur un compte bancaire ouvert au nom de la société. Il n'est pas obligatoire de libérer la totalité des apports dès la création de la SCI. Une partie peut être déposée sur le compte bancaire, le reste pouvant être libéré progressivement sur demande du gérant.
- **Apports en nature** : apports de biens meubles ou immobiliers au capital de la société. En cas d'[apport d'un immeuble à la SCI](#) par exemple, l'intervention d'un [commissaire aux apports](#) n'est pas obligatoire. Pour rappel, un commissaire aux apports est nommé pour estimer la valeur des apports en nature réalisés.
- **Apports en industrie** : apports de connaissances ou de savoir-faire à la société. La responsabilité de l'associé apporteur se base sur celle de l'associé ayant la plus petite part du capital social de la SCCV.

Etape 2 : rédiger les statuts

Les statuts peuvent être rédigés :

- Par [acte sous seing privé](#)
- Par [acte authentique](#) devant notaire

Bon à savoir : la forme notariée est toutefois obligatoire en cas d'apport au capital de biens soumis à publicité foncière.

A l'exception de l'obligation de désigner un gérant, le Code civil ne prévoit que peu de règles impératives encadrant la rédaction des [statuts d'une SCI](#) de construction-vente. Il est donc possible d'organiser librement le fonctionnement de la société par le biais de clauses insérées dans le document.

Bon à savoir : la nomination du [gérant de SCI](#) peut faire l'objet d'une clause spécifique des statuts ou d'un acte accessoire annexé aux statuts. L'établissement d'un acte détaché des statuts permet aux associés de [changer le gérant](#) sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à la [modification des statuts de la SCI](#), qui est soumise à

une procédure très contraignante.

Les statuts doivent être signés par l'ensemble des associés de la société.

Etape 3 : publier un avis de création dans un journal d'annonces légales

Dans un délai d'1 mois suivant la signature des statuts, le responsable légal de la SCCV doit publier un avis de création dans un journal d'annonces légales du département d'immatriculation de la société.

L'annonce récapitule l'ensemble des caractéristiques principales de la société. Cette formalité vise à informer les tiers de la création prochaine d'une nouvelle personne morale.

Après la publication de l'annonce, le représentant légal se voit remettre une attestation de parution dans un journal d'annonces légales. Ce document compte parmi les pièces justificatives requises par le greffe pour procéder à l'immatriculation de la société.

Etape 4 : constituer un dossier de création de société

Dans un délai d'1 mois suivant la signature des statuts, le représentant légal doit constituer un dossier de création de société à l'attention du greffe du Tribunal de commerce. Il doit prendre soin de remplir le [formulaire M0 SCI](#) qui recense l'ensemble des informations relatives au fonctionnement de la société.

Une fois le dossier validé, le greffe procédera à l'[immatriculation de la SCI](#) de construction-vente au [Registre du commerce et des sociétés \(RCS\)](#).

La société recevra par la suite l'extrait Kbis, qui atteste de son existence juridique, dans de brefs délais.

Quelles sont les spécificités du fonctionnement de la SCI de construction-vente ?

La majorité des règles régissant le fonctionnement de la SCI de construction-vente correspondent au régime de droit commun de la SCI.

La SCCV est toutefois soumise à un régime fiscal dérogatoire prévu par l'article 1655

ter du Code général des impôts. Au titre de ce régime, la SCI de construction-vente se définit comme une [SCI transparente](#), au même titre que la SCI d'attribution.

La SCI transparente ne fait pas écran entre l'administration fiscale et les associés, qui sont tenus de payer les impôts sur le résultat fiscal de la société. Le résultat fiscal, qui peut correspondre à des bénéfices imposables ou à un déficit foncier, est réparti entre les associés au prorata de leur participation au capital social. Il est incorporé dans les revenus globaux de chaque associé et soumis au barème évolutif de l'impôt sur le revenu.

Bon à savoir : les associés peuvent toutefois décider de soumettre la [SCI à l'IS](#) en cours de vie sociale ou dès la création de la société. La société paye alors elle-même ses impôts sur son résultat fiscal, soumis au taux normal de 26,5%.

Voici une vidéo pour mieux comprendre comment créer une SCI Construction Vente :

Pourquoi créer une SCI construction vente ?

Opter pour la création d'une SCI de construction-vente présente des avantages qu'il convient de prendre en considération. En effet, il est important que ce soit l'activité envisagée qui guide le choix des associés, bien que la SCCV présente certains atouts concrets évidents.

Ainsi, pour acheter un bien immobilier en vue de le mettre en location, il est préférable de s'orienter vers une SCI de gestion.

En revanche, si l'objectif poursuivi par les associés est de construire un bien pour le revendre aussitôt afin de générer une plus-value, la SCCV constitue un choix plus adapté. Il s'agit d'ailleurs de la forme sociale privilégiée des promoteurs immobiliers.

La SCCV offre divers avantages :

- Elle permet de construire et revendre immédiatement une fois le bien achevé
- Il s'agit de l'unique structure en matière de SCI pouvant vendre un bien immobilier afin d'engranger un profit
- Aucun capital minimum n'est requis à la constitution de la société
- Quelle que soit sa qualité ou sa nationalité, toute personne physique ou morale est en mesure de devenir associé d'une SCCV

FAQ

Pourquoi faire une SCCV ?

La création d'une SCCV est intéressante dès lors que l'objectif poursuivi par les associés est de construire ou acquérir des biens immobiliers en vue de leur revente. Il s'agit du statut le plus adapté à l'exercice de cette activité.

Comment créer une SCCV ?

Afin de constituer une SCCV, il convient de suivre la même procédure permettant de créer tout autre type de société :

- Constitution du capital social
- Rédaction des statuts
- Publication d'un avis de création dans un journal d'annonces légales
- Immatriculation de la société au RCS

Quel statut juridique pour construire et revendre des biens immobiliers ?

Le statut juridique le plus adapté pour construire des biens immobiliers en vue de leur revente est celui de la SCCV.