

Comment procéder à la création d'une SCI en 2024 ?

Léna Cazenave -
Image

Léna Cazenave

Diplômée d'un Master 2 en droit de la propriété intellectuelle de l'Université d'Aix-Marseille.

Sous la direction de Pierre Aïdan, docteur en droit et diplômé de Harvard.

Mis à jour le
15 janvier 2024

La **SCI (société civile immobilière)** est un statut juridique qui permet d'optimiser la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers. Les nombreux avantages de la **création d'une SCI en ligne** en font un statut juridique très utile pour gérer un patrimoine familial, investir, ou encore organiser la transmission d'un immeuble.

Seulement, les démarches administratives pour la création d'une SCI peuvent sembler complexes pour les non-initiés. Comment constituer une SCI ? Quelles sont les démarches administratives et les documents obligatoires à fournir ? On reprend ensemble les **étapes indispensables de la création d'une SCI**.

MINI-SOMMAIRE

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Avant de découvrir **comment créer une SCI**, il est important de comprendre ce qu'est une SCI et quelles sont ses caractéristiques.

Définition de la SCI

La **SCI ou société civile immobilière** est une forme de société, donc une personne morale, spécialement créée pour exercer une **activité immobilière**. Elle peut notamment avoir pour objet l'achat, la gestion, ou encore la location de biens immobiliers.

Toutefois, sous ce statut juridique, il n'est pas possible d'exercer une activité commerciale et l'activité d'achat pour revente d'immeubles de manière régulière. Le statut de marchand de biens est à différencier de la SCI. De même, la location saisonnière est à proscrire en SCI.

Il existe plusieurs types de SCI, la structure la plus adaptée dépendra de l'activité que vous envisagez d'exercer :

- **la SCI construction vente** : elle vous permet de construire un bien immobilier pour ensuite le revendre ;
- **la SCI professionnelle** : elle vous offre la possibilité d'acquérir vos locaux professionnels ou le siège votre société ;
- **la SCI familiale** : ce type de SCI a vocation à permettre à des membres d'une famille d'organiser l'acquisition ou la gestion d'un ou de plusieurs biens immeubles.

27 **Question fréquente : comment monter une SCI de couple ?** Un couple vivant en concubinage est soumis au régime de l'indivision en cas d'acquisition d'un bien. Il est dans leur intérêt de créer une SCI de couple pour plusieurs raisons : l'acquisition et la gestion d'un bien commun, mais également la transmission du bien en cas de décès de l'un d'entre eux. La **création d'une SCI** de couple suit les mêmes règles que celle de la SCI, le couple étant mentionné comme associés de la SCI.

Distinction avec l'indivision

La distinction est essentielle, car l'indivision s'applique par défaut lors de l'achat d'un bien immobilier à plusieurs si les acquéreurs n'ont pas formé de SCI.

Dans le cadre d'une indivision, chacun reçoit une quote-part, mais il n'y a pas de création de personne morale distincte comme dans le cas de la SCI. Du point de vue fiscal, chaque co-indivisaire est imposé individuellement sur ce que rapporte sa propre quote-part. En outre, les décisions importantes en indivision doivent toujours être prises à l'unanimité. La SCI peut prévoir quant à elle dans ses statuts une prise de décision à la majorité par exemple.

De manière générale, la SCI offre plus de sécurité juridique puisque la rédaction des statuts permet de formaliser les relations entre les acheteurs du bien immobilier, la gestion de ce bien, mais aussi sa transmission. En contrepartie, des **coûts de création de la SCI** doivent être engagés contrairement à l'indivision.

Les principales caractéristiques de la SCI

Comme toutes les sociétés, la SCI permet d'avoir un **patrimoine distinct de celui des associés**. Ici, l'objectif est de se constituer un patrimoine immobilier séparé de son patrimoine personnel.

La création d'une SCI nécessite un minimum de **deux associés**. Ces associés peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Par ailleurs, la SCI peut être gérée par un ou plusieurs gérants. Les gérants peuvent être des associés de la société ou des personnes extérieures.

L'une des particularités de la **création d'une SCI** par rapport aux autres sociétés, et notamment des sociétés commerciales, c'est que **les associés sont indéfiniment responsables des dettes de la société sur leurs biens personnels**. La responsabilité des associés de la SCI n'est donc pas limitée à leurs apports. Il est important d'apporter deux précisions :

- La responsabilité des associés est **non solidaire** : cela signifie qu'ils sont responsables des dettes de la société, et ce, proportionnellement à leur part dans le capital social. Un associé ne devra pas payer la part dont un autre associé est responsable.
- La responsabilité des associés est **subsidaire** : le patrimoine propre des associés est engagé en cas de difficultés financières de la SCI. Cela signifie que les créanciers de la société civile immobilière pourront exiger des associés qu'ils règlent les dettes de la société sur leurs propres deniers, et ce, seulement après avoir engagé une action infructueuse contre la SCI.

Legalstart vous accompagne dans vos démarches de création, modification et fermeture d'entreprise

 Comme plus de 750.000 entrepreneurs, confiez vos démarches au n°1 du marché : zéro stress, rapide et économique.

[Découvrir nos services →](#)

Autre particularité de la SCI, lors de la création de la structure, les associés peuvent **opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) ou l'impôt sur le revenu (IR)**. Cette option peut permettre d'optimiser l'imposition sur le revenu des associés en fonction de leur tranche d'imposition.

Pourquoi opter pour la création d'une SCI ?

SCI rime avec **souplesse de fonctionnement**. En effet, la société permet aux associés d'organiser leurs relations de manière flexible. Par ailleurs, il n'y a pas d'investissement initial minimum requis. Mais le **principal intérêt de la SCI** réside dans les avantages fiscaux qu'elle procure, ainsi que les avantages en termes de gestion et de transmission de patrimoine.

Les avantages fiscaux de la SCI

Lors de la **création d'une SCI**, les associés ont la possibilité d'opter pour l'impôt sur le revenu (IR) ou l'impôt sur les sociétés (IS).

Si la **SCI est soumise à l'IR**, le résultat net avant impôt doit être déclaré par chaque associé à hauteur de sa quote-part dans la société lors de sa déclaration de revenus annuelle personnelle.

 **À noter** : cela peut donc impliquer un changement de tranche d'imposition pour le foyer fiscal d'un ou plusieurs associés.

Au contraire, si la **SCI est soumise à l'IS**, le résultat net avant impôt est déclaré par la société et le montant de l'impôt est réglé par elle. Les associés ne doivent déclarer sur leur déclaration personnelle seulement les éventuels dividendes perçus. Cependant, il faut savoir que le taux d'imposition peut être élevé.

Pour choisir la **fiscalité de la SCI**, il faut prévoir certains impacts fiscaux avant de choisir le régime fiscal de la SCI. Cela est d'autant plus important qu'une fois que la société a opté pour l'IS, le choix est définitif, il n'est plus possible de revenir en arrière. De nombreux avantages et inconvénients existent en fonction de votre choix d'imposition.

Les avantages de la SCI pour la gestion du patrimoine

Les **statuts de la SCI** régissent le fonctionnement de la société et la gestion du patrimoine. Les associés sont alors libres de décider si le gérant a le pouvoir d'acheter, de louer ou de vendre seul un bien immobilier.

De plus, la création d'une SCI permet de **faciliter la gestion des investissements immobiliers** en les regroupant tous sous une même structure. Il est possible de nommer un gérant, donc de se dégager de la gestion quotidienne.

D'autre part, les **charges sont mutualisées**. Le fait de s'associer peut permettre d'obtenir un prêt plus facilement ou de réduire le coût d'un projet immobilier.

Les avantages de la SCI pour la transmission du patrimoine

Autre avantage non négligeable de la création d'une SCI, la **transmission du patrimoine est facilitée**. En effet, les héritiers ne reçoivent pas un bien immobilier, mais des **parts de la SCI**. Dès lors, les frais de mutation sont calculés sur la valeur des parts sociales, et non sur la valeur réelle des biens immobiliers transmis à travers la SCI.

Il est également possible de **créer une SCI avec vos enfants**. Ainsi, ils seront déjà associés dans la société, ce qui facilitera encore davantage la transmission des parts. Vous pourrez également réaliser des donations anticipées, afin de profiter des avantages fiscaux attachés.

👉 **Bon à savoir : comment créer une SCI familiale sans apport ?** Un des principaux avantages de la SCI est qu'il n'y a pas de montant minimum à investir dans le capital social. En théorie donc vous pouvez **procéder à la création d'une SCI avec 1 euro de capital social**. En pratique, un capital social d'un montant d'un euro peut engendrer différentes difficultés au regard d'une impossibilité future de financement.

⚠ **Attention** : la SCI présente également quelques inconvénients tels que l'obligation de tenir une Assemblée générale tous les ans pour approuver les comptes de la SCI ou encore l'obligation de tenir une comptabilité lorsque le gérant a opté pour l'IS.

Quelles sont les conditions pour créer une SCI ?

Lorsque l'on s'interroge sur **comment créer une société immobilière**, il est normal de se renseigner sur les conditions à remplir, notamment au niveau des associés.

Le nombre d'associés

La loi impose un **minimum de deux associés pour créer une SCI**. Aucun nombre maximum n'est précisé.

📌 **À noter** : les associés d'une SCI peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

L'âge des associés

Contrairement à ce que l'on peut penser, les enfants mineurs peuvent devenir associés dans une SCI. Cela est possible que le **mineur soit émancipé ou non**. Dans ce dernier cas, qui est le plus répandu, l'autorisation des représentants légaux est nécessaire. Ce qui ne pose pas de difficultés en pratique, puisque dans la majorité des cas, ce sont les parents qui constituent la SCI avec le souhait d'y intégrer leurs enfants mineurs.

 **À noter** : même les enfants mineurs associés de la SCI sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes de la société. Pour éviter de faire peser une telle responsabilité sur un mineur, les statuts de la SCI peuvent prévoir un aménagement en limitant sa responsabilité au montant de son apport par exemple.

Le lien entre les associés

Aucun lien particulier entre les associés d'une SCI n'est obligatoire. Il est possible de procéder à la **création d'une SCI entre amis**, en couple, avec ou sans les enfants, entre frères et sœurs, concubins, partenaires de pacs, etc.

 **Question fréquente : comment ouvrir une SCI familiale ?** La SCI familiale est une forme particulière de SCI qui ne peut être créée qu'entre membres d'une même famille. Cela implique un lien de filiation ou d'alliance. Cette forme sociale facilite considérablement la détention, la gestion et la transmission d'un ou plusieurs biens immobiliers.

Quelles sont les étapes de création d'une SCI ?

Pour créer une SCI, différentes formalités sont à effectuer. Voici les **4 étapes de création d'une SCI** :

- rédiger les statuts de la société ;
- déposer le capital social ;
- publier une annonce légale ;
- réaliser les formalités de création en ligne.

Il s'agit bien évidemment des grandes lignes, mais ne vous inquiétez pas, nous revenons en détail sur chacune de ces **étapes pour créer une SCI**.

La rédaction des statuts de la SCI

La rédaction des statuts est la première **formalité pour la création d'une SCI**. Les statuts définissent les règles de fonctionnement de votre société. C'est dans ce document, par exemple, que vous pourrez définir les modalités et les pouvoirs accordés au **gérant de la SCI**.

Pour que la **création de votre SCI** soit la plus optimale, les statuts de la SCI doivent comprendre les mentions suivantes :

Mentions à prévoir dans les statuts de la SCI	Détails
La forme de la société	Société civile immobilière (SCI)
L'identité de tous les associés	Nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse du domicile
La dénomination sociale	Le choix du nom de la SCI est libre. Il est possible de choisir son nom de famille, à condition d'y ajouter un élément distinctif

L'objet social	• Il s'agit de l'activité de votre société, par exemple de l'acquisition, l'administration et la gestion d'un bien immobilier • L'objet social ne doit pas être commercial • L'activité exercée va directement avoir un impact sur l'attribution du code NAF de la SCI
Le siège social	• L'adresse officielle de la société définie par les associés • Si la SCI n'a pas de locaux, le siège social peut être fixé au domicile du gérant
Le montant du capital social	Le capital ne correspond pas à la valeur des biens gérés par la société
La durée de la société	La durée maximale d'une société est de 99 ans
Les apports des associés	• Liste des apports de chaque associé • Si l'apport est réalisé en numéraire, il est nécessaire de préciser la somme apportée • Si l'apport est réalisé en nature, l'évaluation de l'apport doit être indiquée 📄 Bon à savoir : l'apport en nature dont la valeur est supérieure à 30.000 € et qui représente plus de la moitié du capital social doit être évalué par un commissaire aux apports.
La désignation du gérant	Identité, pouvoirs et responsabilités
Les règles de l'assemblée générale	Règles de convocation, de quorum et de majorité
La date d'ouverture et de fermeture de l'exercice social	Généralement le 31 décembre
Les conditions de cessions des parts sociales	Clause d'agrément, etc.

Les statuts sont un outil essentiel, auquel il faut porter une attention toute particulière pendant vos démarches. En effet, la rédaction des statuts est sans doute la formalité la plus importante lorsque vous montez votre SCI. Pour les rédiger, vous pouvez vous appuyer sur un **modèle de statuts de SCI**.

Ces derniers ne sont en revanche pas figés : ils peuvent changer en fonction des événements qui peuvent survenir en cours de vie sociale. C'est le cas par exemple d'un **changement d'adresse de la SCI**.

Le dépôt du capital social

Pour rappel, le capital social correspond à la somme des apports en nature (biens) ou en numéraire (argent) réalisés par les associés de la SCI. En échange des différents apports et de leurs valeurs, les associés reçoivent des **parts sociales**.

Ainsi, vous allez devoir **ouvrir un compte bancaire** sur lequel vous allez déposer le montant du capital social en numéraire de la SCI.

👉 **Bon à savoir** : il n'existe pas de montant minimum pour se lancer en SCI, vous pouvez donc en principe **créer une SCI avec 1€ de capital**.

📌 **À noter** : l'ouverture d'un compte bancaire professionnel n'est **pas obligatoire** en SCI mais elle est fortement recommandée en pratique pour mieux séparer l'activité de la SCI de la vie personnelle des associés.

En pratique, le capital social constitue une **garantie financière pour les partenaires de la société**, il lui permet de régler des potentielles dettes en cas de difficultés financières. Un capital en accord avec vos ambitions d'investissement est préférable si vous souhaitez obtenir des financements externes pour l'achat de biens immobiliers.

Une fois que vous avez procédé au dépôt du capital à la banque, vous allez recevoir une attestation de dépôt des fonds. Il s'agit d'un document indispensable pour pouvoir procéder à l'immatriculation de la SCI.

La publication d'une annonce légale

Pour la **création d'une SCI**, la publication d'une annonce légale dans un journal spécialisé est une formalité de création de votre SCI qui assure la publicité de votre démarche. La publication vise à informer les tiers de la naissance de votre société. Il s'agit d'une démarche administrative obligatoire qui peut être bénéfique pour votre société puisqu'elle permet d'informer les personnes susceptibles d'être intéressées tel que des futurs locataires.

Il est donc nécessaire d'annoncer dans un journal agréé que vous **immatriculez une SCI**. Le non-respect de cette formalité entraînerait l'impossibilité d'immatriculer la société et donc empêcherait le lancement de ses activités.

L'**annonce légale de la SCI** doit comprendre certaines mentions obligatoires :

- le nom de la société (sa dénomination sociale) ;
- la forme juridique (SCI, société civile immobilière) ;
- le nom du ou des gérants ;
- l'adresse du siège social de la SCI ;
- la date de prise d'activité.

Le **prix de l'annonce légale en 2024** varie entre 185 et 217€ en fonction du département de publication.

La réalisation des formalités de création en ligne

Une fois les étapes préalables à l'immatriculation de votre entreprise réalisées, vous devez remplir le formulaire de création d'entreprise en ligne et déposer les pièces justificatives nécessaires à la constitution de votre dossier. Cette étape peut se faire par

l'intermédiaire d'une plateforme juridique en ligne telle que Legalstart si vous souhaitez bénéficier de l'accompagnement d'un professionnel, ou sur le guichet unique.

Le dossier d'**immatriculation de la SCI** contient un certain nombre de documents, comme :

- un exemplaire original des statuts de votre société daté et signé par le gérant ;
- l'attestation de parution dans un journal d'annonces légales ;
- un justificatif d'identité du dirigeant de la SCI ;
- la déclaration de non-condamnation du gérant ;
- un justificatif d'occupation des locaux ;
- la déclaration des bénéficiaires effectifs.

01F 527 **En pratique : délai de création de SCI** : lorsque le dossier de création d'une SCI est incomplet, le greffe peut soumettre des demandes complémentaires (on parle de “ *rejet du dossier* ”). Une fois le dossier de nouveau complété, le greffe se charge d'étudier la validité de votre dossier dans un délai de 24 heures. Soyez vigilant, car si votre dossier est incomplet, des frais supplémentaires peuvent être demandés par le greffe. De plus, pour la création de votre SCI le délai est alors rallongé.

Une fois que le greffe valide votre dossier, il édite l'extrait Kbis qui permet à la société civile immobilière de prouver son existence et d'effectuer tous les actes nécessaires. Il s'agit de la **carte d'identité de votre SCI**.

Comment créer une SCI : infographie récapitulative

Voici un bref récapitulatif des **5 étapes à suivre pour savoir comment créer une SCI** :

creation-sci

Combien coûte la création d'une SCI ?

Chacune des **étapes de création de SCI** a un prix et, avant de se lancer dans les démarches, il est nécessaire de s'intéresser à l'ensemble des coûts de **création d'une SCI** pour éviter les mauvaises surprises.

Voici un tableau récapitulatif des coûts liés à la **création d'une SCI** :

Formalités	Tarifs
Documents administratifs dont rédaction des statuts	• Seul : 0 € • Accompagnement d'une plateforme juridique : 200 € HT environ • Accompagnement par un notaire, avocat ou expert-comptable : entre 1.500 € et 2.500 €
Frais d'annonces légales	Entre 185 et 217 € HT en fonction du département de publication
Déclaration des bénéficiaires effectifs	21,41 € TTC
Frais d'immatriculation	66,88 € TTC

Dépôt du capital social

Montant du capital : 1 € minimum

Frais de dépôt de capital : entre 0 € et plus de 100 €

👉 **Bon à savoir** : les associés qui ont avancé des **frais pour la création de la SCI** peuvent se les faire rembourser par la société une fois qu'elle est constituée. La **procédure de reprise des actes** conclus par l'associé est uniquement possible si deux conditions cumulatives sont respectées :

- les frais doivent être en lien avec le début de votre activité
- les frais ont été engagés lors des 6 mois précédant l'immatriculation de la société.

N'hésitez pas à utiliser notre outil dédié au **coût de création d'une SCI** pour estimer au mieux le **prix de création de votre SCI** :

FingerSnap-1

Simuler le coût de création de mon entreprise

Simuler les frais de création

Tableau récapitulatif des documents pour la création d'une SCI

Si vous vous demandez **comment créer une SCI en France**, sachez que vous devez impérativement fournir les documents suivants :

Documents à fournir	
Un exemplaire original des statuts de votre société	
L'attestation de parution dans un JAL	
Un justificatif d'identité du dirigeant de la SCI	Si le dirigeant est étranger, un passeport ou une carte d'identité en cours de validité.
La déclaration de non-condamnation du gérant	Le gérant doit être déclaré non condamné par la justice pénale. Ce document permet de s'assurer que le gérant n'a pas été condamné pour des infractions graves.
Un justificatif d'occupation des locaux	Ce document justifie une occupation des locaux pour la SCI.
La déclaration des bénéficiaires effectifs	Déclaration ayant pour objectif de déclarer les bénéficiaires effectifs de la SCI , c'est-à-dire les personnes qui bénéficient effectivement des revenus de la SCI.

FAQ

Que veut dire SCI ?

La SCI est une "**Société Civile Immobilière**". C'est une forme de société civile qui a pour objet l'exercice d'une activité immobilière telle que l'achat, la gestion ou encore la location de biens immobiliers.

Pourquoi créer une SCI ?

L'**intérêt de créer une SCI** est multiple. En effet, cette société civile comporte des avantages fiscaux ou encore des avantages en termes de gestion de patrimoine, et de transmission de patrimoine. Elle est également réputée pour sa souplesse de fonctionnement.

Qui peut créer une SCI ?

La **mise en place d'une SCI** requiert la participation d'au moins deux associés, pouvant être des personnes physiques ou morales. Ainsi, les associés de ce type de structure peuvent être aussi bien des personnes physiques que des personnes morales, telles qu'une autre SCI ou une société commerciale, sans distinction de nationalité. En effet, un individu originaire d'un pays membre ou non de l'Union Européenne a la possibilité de devenir **associé d'une SCI**, pour autant que la législation de son lieu de résidence principale l'autorise.

Quand créer une SCI ?

La possibilité de **former une Société Civile Immobilière (SCI)** est accessible à tout moment. En effet, la **création d'une SCI, qu'elle soit familiale ou non**, présente peu de contraintes, tout en procurant de nombreux avantages. Celle-ci se révèle particulièrement avantageuse dans des situations telles que la gestion patrimoniale en famille ou l'acquisition et la gestion d'un immeuble en couple.

En principe, la création de la société survient généralement avant l'achat d'un bien immobilier. Cependant, il est également tout à fait possible de se lancer dans la création d'une **SCI** après l'achat. Dans ce cas, une clause de substitution doit être envisagée dans le compromis ou la promesse de vente. Cette clause permettra à la société de se substituer au signataire initial lors de la conclusion finale de la transaction.

Quel est le coût de création d'une SCI ?

La **création d'une SCI** implique différentes démarches juridiques et administratives. En fonction de l'accompagnement que vous choisirez ou si vous préférez procéder aux formalités seul, le prix variera. En résumé, il faut compter le coût de rédaction des statuts, le dépôt de capital social, les frais d'annonces légales, la déclaration des bénéficiaires effectifs ainsi que les frais d'immatriculation.

L'apport en nature d'un immeuble peut-il intervenir dès la création d'une SCI ?

Dès la **création d'une SCI**, il est possible d'apporter un immeuble au capital de votre société, on parle d'un apport en nature. Par ailleurs, pas d'inquiétude, il est totalement possible de créer votre SCI et d'apporter un immeuble au capital en cours de vie sociale. Dans ce cas-là, il faudra réaliser une opération d'augmentation de capital social.

Est-ce qu'un associé peut occuper le bien d'une SCI ?

Suite à la **création d'une SCI**, sachez que la société peut mettre à disposition d'un associé, un bien de la société, et ce, à titre gratuit ou à titre onéreux. La mise à disposition gratuite du bien à un associé de la SCI peut présenter des avantages et des inconvénients différents en fonction du régime fiscal de la société. Par ailleurs, la SCI peut louer son bien à l'un de ses associés. Dans ce cas, la location se fait dans les mêmes conditions qu'une location du bien de la SCI à un tiers.

Note du document :

4,7 - 269 vote(s)