

SCI (Société Civile Immobilière)

créer votre SCI est :

1. Simple : un questionnaire sur votre SCI à remplir en ligne
2. Sûr : nos juristes vous accompagnent et vérifient votre dossier
3. Rapide : en 24h, vos statuts et dossier sont envoyés au greffe
4. Économique : formules adaptées à vos besoins (dès 1€)

[En savoir plus sur la SCI](#)

créer une SCI ?

créer une Société Civile Immobilière (SCI) permet de faciliter la gestion de votre patrimoine immobilier, acquérir un nouveau bien immobilier ou en **préparer la transmission à vos enfants**.

la SCI avant l'achat du bien

La SCI est l'outil pour financer un investissement immobilier à plusieurs. La SCI met en commun des capitaux et permet d'obtenir plus facilement des financements bancaires, mais aussi de **mutualiser** des charges liées à la détention du bien.

la SCI après l'achat du bien

créer une SCI après l'achat d'un bien immobilier en nom propre ,par les personnes qui seront les futurs associés de la SCI. Ils font un apport au bénéfice de la SCI, ce qui a pour effet de transférer la propriété du bien à la société et d'octroyer des parts sociales aux associés.

capital social pour créer une SCI :

Le capital minimal pour constituer une SCI est de 1€. Vous allez choisir entre un capital fixe et un [capital variable de SCI](#).

Le capital social de la SCI peut servir à financer les investissements de la société. Il est composé des ressources apportées par les associés. Ces ressources peuvent être des apports "en numéraires" (somme d'argent provenant du patrimoine, d'une donation, etc.) ou encore des apports "en nature" (bien immobilier, voiture, etc.) et donnent droit en échange à des parts sociales.

Le capital social d'une société est un signe de confiance pour vos clients et partenaires. Ainsi, il est important d'avoir un capital social pertinent pour les besoins de votre projet immobilier.

Chacun des associés devra se porter caution **sur la dette** de la SCI, à hauteur du nombre de parts qu'il détient, pour garantir des **emprunts qu'elle contracte pour le financement de ses investissements**.

les prêteurs (banques etc..) demanderont :



La *caution des associés*;



Le **nantissement** des parts;



Des *garanties réelles sur les actifs financés*.

Pour garantir des emprunts faits à d'autres, et il sera demandé la [caution hypothécaire de la SCI](#).

Vous bénéficiez d'une fiscalité propre à la SCI qui est attractive, et **d'avantages successoraux qui vous permettent d'éviter l'indivision**. En effet, par principe, la **SCI familiale est** imposée à l'impôt sur le revenu (IR), mais par exception, une SCI familiale peut opter pour une imposition à l'impôt sur les sociétés (IS). Attention, il s'agit d'une option **irréversible**. Le choix de l'imposition d'une SCI est très important et dépend considérablement de votre projet et de votre situation personnelle. Faites-vous accompagner par un

professionnel pour optimiser votre fiscalité.

Les frais

le prix de l'annonce légale comprend la génération, la vérification et la publication de l'annonce auprès d'un journal habilité et s'élève à 197 € pour une société civile immobilière.

Les frais d'immatriculation au greffe

Ensuite, vous devez immatriculer votre SCI. Le montant des frais d'immatriculation d'une société civile immobilière est de 88,29 euros (91,81€ avec le Kbis). Le prix de la création d'une SCI dépend donc également de l'immatriculation au greffe. C'est une formalité obligatoire et payante pour tous.

Les frais de rédaction des statuts

source : LegalStart

photo : rue Auguste Maquet 75016 Paris / D.R.

-----Pour espérer réduire les droits de succession, il est nécessaire de mettre en place une gestion comptable rigoureuse. Cela inclut un financement à crédit, le démembrement de propriété (usufruit et nue-propriété), ainsi que la mise en réserve des bénéfices. Ce montage complexe impose également au gérant de la Société Civile Immobilière de transmettre les parts alors même que la société peut être lourdement endettée. « *La très grande majorité des Société Civile Immobilière n'ont aucun intérêt patrimonial car les gens qui veulent la créer n'ont qu'une idée en tête : la Société Civile Immobilière a des avantages fiscaux sans même savoir lesquels et s'ils sont toujours d'actualité* », avertit François-Xavier Sœur, fondateur de Terrae Patrimoine.

Un autre point crucial concerne la fiscalité des résidences principales. Les résidences principales détenues par une SCI perdent l'abattement de 30 % sur leur valeur vénale lors de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Cet abattement est pourtant un avantage fiscal significatif

pour les propriétaires individuels. En créant une SCI, les propriétaires de résidences principales s'exposent donc à une augmentation de leur charge fiscale. Ce désavantage est souvent méconnu, mais il peut s'avérer coûteux, d'autant plus si l'objectif initial de la SCI est de réaliser des économies.

Des contraintes administratives et fiscales lourdes

La création et la gestion d'une Société Civile Immobilière ne se font pas sans une série de démarches administratives et légales contraignantes. Contrairement à la simple détention d'un bien en nom propre, une Société Civile Immobilière implique la rédaction de statuts, leur dépôt auprès du greffe du tribunal de commerce, l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, et la publication d'une annonce légale dans un journal habilité. À cela s'ajoutent la tenue d'une comptabilité régulière, le dépôt annuel des comptes sociaux, et la tenue d'assemblées générales pour valider les décisions importantes de gestion. Tous ces aspects nécessitent un suivi rigoureux et peuvent entraîner des coûts supplémentaires non négligeables. **La rédaction des statuts, par exemple, est souvent confiée à un avocat ou un notaire, ce qui peut coûter entre 1 500 et 4 000 euros.** La gestion comptable, quant à elle, peut être assurée par un expert-comptable, dont les honoraires annuels peuvent atteindre 800 euros. Ces coûts doivent être anticipés et pris en compte dans le projet global de la SCI.

Sur le plan fiscal, le choix du régime d'imposition est également crucial. Une Société Civile Immobilière peut opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) ou l'impôt sur le revenu (IR). Si le régime de l'IS peut sembler avantageux en matière de gestion des revenus locatifs, il devient pénalisant en cas de revente des biens immobiliers. En effet, la plus-value réalisée lors de la vente est plus lourdement taxée sous le régime de l'IS que sous celui de l'IR. De plus, la rémunération du gérant de la SCI, ainsi que les dividendes versés aux associés majoritaires, sont soumis aux cotisations sociales, ce qui augmente encore la charge financière pour les associés. Comme l'explique Bruno Taltavull chez [nos confrères du Figaro](#), responsable du financement des investisseurs chez Capfi, « *la banque va adopter la même méthode de calcul que pour un crédit immobilier sans SCI. Créer une Société Civile Immobilière ne peut pas effacer un endettement qui ne lui permet*

pas d'acheter un logement. Les associés sont caution personnelle, solidaire et indivis de la Société Civile Immobilière ».

La responsabilité illimitée des associés : un risque sous-estimé

En dépit de sa structure juridique, la SCI n'échappe pas à la responsabilité des associés, bien au contraire. Contrairement à une société à responsabilité limitée (SARL) où les associés ne risquent que leur apport initial, les associés d'une SCI sont responsables indéfiniment des dettes de la société. Cela signifie qu'en cas de difficultés financières de la SCI, les créanciers peuvent se retourner contre le patrimoine personnel des associés pour recouvrer leurs créances. **Ce risque est souvent sous-estimé par les particuliers qui se lancent dans la création d'une SCI, pensant que la société protégera leur patrimoine personnel.** Comme le souligne François-Xavier Sœur, de Terrae Patrimoine, « *les associés ont une responsabilité illimitée car leur patrimoine personnel peut servir à payer les créanciers de la SCI* ». Ce type de responsabilité peut entraîner des conséquences graves, notamment en cas de défaillance de la SCI.

Des complications juridiques et p