

## SCI (Société Civile Immobilière)

**Avec l'accompagnement d'experts en création d'entreprise, 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 ?**

Comme son nom l'indique, 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 permet de mettre en commun des capitaux et d'obtenir ainsi plus facilement des financements bancaires, mais aussi de mutualiser des charges liées à la détention du bien.

**la SCI après l'achat du bien**

On peut 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.