



# Tout savoir sur la création d'une société civile immobilière

Fiche pratique publié le 23/07/2024, vu 565 fois, Auteur : [Légavox - Actualités](#)

**Comment constituer une SCI, quelles sont les étapes obligatoires de la création et les formalités nécessaires ?**

La **création d'une société civile immobilière (SCI)** est un choix judicieux pour gérer et protéger un patrimoine immobilier à plusieurs. Mais comment constituer une SCI, quelles sont les étapes obligatoires de la création et les formalités nécessaires ? Plongeons ensemble dans cet univers.

## Pourquoi créer une SCI : objectifs et avantages

Les raisons derrière la création d'une SCI peuvent être multiples et variées. Une SCI permet avant tout de **faciliter la gestion du patrimoine immobilier** entre plusieurs associés.

### Gestion simplifiée et transmission du patrimoine

Une SCI vous offre la possibilité de gérer conjointement des biens immobiliers sans passer par le régime de l'indivision. Cela signifie que chaque associé peut partager la propriété et la gestion du bien selon les termes définis dans les statuts. En cas de **succession**, la SCI facilite également la transmission car il suffit de céder des parts sociales.

### Optimisation fiscale

L'un des principaux avantages d'une SCI réside également dans son **optimisation fiscale**. Selon le type d'imposition choisi (Impôt sur le revenu ou Impôt sur les sociétés), elle peut offrir de nombreux bénéfices fiscaux aux associés.

## Étapes de la création d'une SCI

Créer une SCI implique de suivre scrupuleusement plusieurs démarches administratives. Voici un guide étape par étape pour cette constitution.

Il est également essentiel de consulter différentes ressources pour avoir une vue d'ensemble complète. Par exemple, vous pouvez en apprendre davantage sur la [constituion d'une société civile immobilière](#).

### Rédaction et signature des statuts

La première étape de la création d'une SCI consiste à **rédiger ses statuts**. Ces documents régissent le fonctionnement de la société et doivent être établis par écrit. Les statuts doivent

inclure :

- la dénomination sociale de la SCI ;
- l'objet social (activités de la SCI) ;
- la durée ;
- le siège social ;
- le capital social ;
- les modalités de cession des parts sociales ;
- la désignation du gérant et ses pouvoirs.

Les statuts doivent être signés par tous les associés, ce qui leur confère une valeur juridique incontestable.

## Dépôt des apports au capital social

Le montant du **capital social** doit ensuite être déterminé et déposé. Ce capital peut être composé d'apports en numéraire (argent) ou en nature (biens immobiliers, meubles, etc.). Les associés effectuent ces apports pour rétribuer la société en contrepartie de parts sociales proportionnelles. Le dépôt se fait généralement auprès d'une banque qui délivrera un certificat de dépôt des fonds.

## Nommer un gérant

La nomination du **gérant** est une étape cruciale. Il s'agit de la personne qui va représenter et gérer les affaires de la société. Le gérant peut être un associé ou un tiers. Ses responsabilités et pouvoirs doivent être clairement définis dans les statuts afin d'éviter toute ambiguïté future.

## Formalités légales et administratives

Plusieurs formalités administratives sont incontournables pour finaliser la création d'une SCI.

### La publication d'une annonce légale

Une **annonce légale** doit être publiée dans un journal habilité. Cette publication sert à informer les tiers de la création de la société et doit contenir les informations principales telles que :

- la dénomination sociale ;
-

le capital social ;

- le siège social ;
- l'objet social ;
- la durée de la SCI ;
- les noms et adresses du ou des gérants.

## **Enregistrement auprès du centre de formalités des entreprises (CFE)**

Le dossier complet de **création de la SCI** doit être déposé auprès du CFE compétent. Ce dernier se chargera alors de transmettre les informations aux différents organismes concernés, tels que le greffe du Tribunal de commerce, l'INSEE pour l'obtention d'un numéro SIREN et la publication de l'annonce au BODACC.

## **Immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS)**

L'immatriculation de la SCI au RCS entérine officiellement la naissance de la société. Cette immatriculation donne lieu à l'attribution d'un numéro unique d'identification (SIREN).

## **Démarches après la création de la SCI**

### **Obligations comptables et fiscales**

Une fois la SCI créée, il faut respecter certaines **obligations comptables et fiscales**. La tenue d'une comptabilité rigoureuse est impérative, même si elle n'est pas obligatoirement complexe. De plus, la déclaration annuelle des résultats doit être déposée auprès des services fiscaux.

### **Ouverture d'un compte bancaire**

La SCI doit également ouvrir un compte bancaire au nom de la société. Ce compte servira à effectuer toutes les transactions financières liées à son activité, garantissant ainsi une transparence totale dans sa gestion financière.

## **Différents types de SCI**

### **SCI familiale**

La SCI familiale est constituée entre membres d'une même famille. Elle permet de gérer ensemble un patrimoine immobilier familial et de préparer sa transmission.

### **SCI de gestion ou de location**

Ce type de SCI a pour objet principal la gestion et la mise en location d'un bien immobilier. Il simplifie la gestion locative et optimise le partage des revenus entre les associés.

### **SCI construction-vente**

Contrairement aux autres types de SCI, la société construction-vente a un but spéculatif. Elle achète un terrain, y construit un immeuble, puis revend ce dernier avec profit.