



Achat en sci capital et compte bancaire

Par **Franck80**, le **08/07/2015** à **00:13**

Bonjour à toutes et à tous

Merci d'avance pour votre aide

Voici mon cas

Avec un ami nous achetons un bien immobilier comptant, sans crédit immobilier via une sci...sci qui reste à créer. Il s'agit d'une résidence secondaire et ne sera pas destinée à être louée.

Nous allons verser un acompte de 10% d'ici peu lors du compromis de vente. Je ferai ce chèque à partir de mon compte courant car la SCI n'existe pas encore.

Doit-on verser un montant correspondant à la valeur totale du bien sur un compte bancaire dédié à la SCI pour finaliser l'achat et officialiser le montant des parts de chacun dans les statuts de la SCI ? Car je pense qu'on ne pourra pas faire les chèques de banque à partir de nos comptes courants pour la signature finale.

Si oui ce montant à verser sur ce compte doit-il être diminué des 10% d'acompte ?

Si quelqu'un peut me détailler ça serait top

Je pense qu'il s'agit d'un achat standard en sci...

Encore merci

Franck

Par **Isabelle Gauthier**, le **08/07/2015** à **10:37**

Bonjour,

Je vais essayer de vous aider à clarifier un peu tout cela.

1) au niveau du compromis, pensez à mettre une clause de substitution, de manière à ce que la personne morale puisse se substituer aux personnes physiques qui auront signé le compromis.

2) la rédaction des statuts est très importante, puisqu'ils vont régir les rapports entre les associés, les conditions auxquelles de nouveaux associés pourront y rentrer, etc

3) oui, il faudra ouvrir un compte au nom de la SCI, ce qui ne sera possible que lorsqu'elle sera immatriculée (il faut fournir le Kbis pour ouvrir le compte bancaire) mais il n'y a pas de rapport entre les montants déposés sur ce compte bancaire et le nombre de parts de chacun

dans la SCI.

Il faut bien distinguer le capital social des apports en compte courant d'associés. Il se peut que le capital social reflète les apports (par exemple, vous apportez 60% du montant de l'achat donc vous voulez avoir 60% des parts) mais ce n'est pas obligatoire. En fonction de vos objectifs (transmission à titre gratuit, revente, ...) le capital social peut être fort ou faible, avec les conséquences comptables et fiscale que cela engendre.

4) Oui, il s'agit d'un achat standard, mais vos motivations sont forcément personnelles, et c'est leur prise en compte qui conditionne la réussite de votre projet.

Cdt,

Isabelle Gauthier, Conseiller en Gestion de Patrimoine, BG2C Finances