Le délai de création d'une SCI

Description

La création d'une Société Civile Immobilière (SCI) est une démarche clé pour la gestion ou la transmission de votre patrimoine immobilier. Toutefois, il est essentiel de bien comprendre les délais associés à cette procédure. Le délai de création peut varier en fonction de plusieurs étapes, telles que la rédaction des statuts, l'immatriculation et les formalités administratives.

Dans cet article, nous vous détaillons les différentes étapes de constitution d'une SCI et les délais à respecter pour que votre société soit opérationnelle rapidement et dans les meilleures conditions.

Créer votre SCI en ligne

Combien de temps faut-il pour créer une SCI ?

La **création d'une SCI** implique plusieurs démarches légales et administratives, dont les délais varient en fonction de votre organisation et des choix que vous faites.

Voici un détail des étapes principales et du délai qu'elles requièrent pour que vous puissiez planifier la création de votre SCI de manière efficace.

Etape 1 : Rédaction des statuts

La rédaction des statuts est cruciale car elle définit les règles de fonctionnement de la SCI. Vous devez y indiquer les informations suivantes : la **dénomination sociale**, l' **objet social**, la durée de vie de la société, le **capital social**, les modalités de gestion, ainsi que la **répartition des parts sociales** entre les associés.

Cette étape peut prendre **quelques jours** à quelques semaines, selon que vous les rédigiez vous-même ou que vous fassiez appel à un professionnel (notaire, avocat, expert-comptable).

En général, la rédaction des statuts prend en moyenne **2 à 4 semaines** si vous souhaitez le faire de manière autonome. Si vous faites appel à un expert, cette tâche peut être réalisée beaucoup plus rapidement, parfois en quelques jours.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Etape 2 : Constitution et dépôt du capital social

Le capital social de la SCI peut être constitué d'apports en numéraire (argent) ou en nature (biens immobiliers). Une fois les statuts rédigés, les associés doivent effectuer le dépôt du capital social sur un compte bancaire dédié ou auprès d'un professionnel. Si vous faites un apport en numéraire, l'ouverture d'un compte bancaire pour la SCI peut se faire assez rapidement, souvent en **5 jours**.

Cependant, si vous réalisez un apport en nature, comme des biens immobiliers, une évaluation devra être effectuée, ce qui peut rallonger cette étape.

Etape 3 : Publication de l'annonce légale

Après avoir rédigé les statuts et constitué le capital social, vous devez publier une annonce légale dans un journal habilité pour informer les tiers de la création de votre SCI. Cette publication permet de rendre officielle l'existence de votre société.

Le délai de publication est généralement rapide et prend entre **2 et 5 jours**, selon la fréquence de parution du journal. Une fois l'annonce publiée, vous recevrez une **attestation de parution**, que vous devrez joindre à votre dossier d'immatriculation.

Etape 4 : Immatriculation de la SCI

La demande d'immatriculation est l'étape finale de la création d'entreprise. L'immatriculation permet d'obtenir l'**extrait Kbis**, un document officiel attestant de l'existence juridique de la société. Pour cela, vous devez soumettre un dossier complet, incluant les statuts signés, l'attestation de dépôt du capital social, la publication de l'annonce légale, et d'autres documents administratifs.

En règle générale, l'immatriculation prend entre **3 et 7 jours ouvrables** après soumission du dossier, et l'extrait Kbis vous est envoyé par voie électronique.

Bon à savoir : à compter de la réception de l'extrait Kbis, la SCI existe sur le plan juridique et peut ainsi démarrer ses activités. Les fonds déposés sur le compte bancaire peuvent par ailleurs être débloqués.

Etape 5 : Délai global de création de la SCI

En tenant compte de toutes les étapes précédentes, le **délai total** pour la création d'une SCI peut varier, mais en moyenne, vous devrez compter entre **10 et 20 jours**

© 2023 LEGALPLACE SAS

pour finaliser le processus, une fois que toutes les formalités ont été réalisées.

Cependant, si des éléments spécifiques (comme des apports en nature complexes ou des erreurs administratives) retardent le processus, cela pourrait prendre davantage de temps.

Zoom : La procédure de constitution d'une SCI peut être fastidieuse et complexe pour les personnes disposant de connaissances juridiques limitées. LegalPlace vous propose ainsi de vous accompagner dans la création de votre société. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous transmettre les documents justificatifs nécessaires. Nos formalistes traitent alors le dossier en moins de 48h !

Quel est le délai de préparation du projet à prendre en compte pour créer une SCI ?

Étape fondamentale lors de la création d'une société, la phase préparatoire peut prendre un certain temps en fonction des caractéristiques du projet. Il est tout d'abord primordial de bien déterminer les contours du projet immobilier :

- **Nature du bien immobilier** à acquérir ;
- **Objet de l'acquisition** : gestion d'un bien immobilier en famille, location-gestion,

© 2023 LEGALPLACE SAS

construction et revente de biens, etc. ;
- **Analyse de l'état du marché immobilier**.

Cette étape préliminaire est indispensable afin de garantir la viabilité du projet, mais également pour choisir le type de SCI adapté :

- SCI familiale : cette forme de société est choisie par les membres d'une famille qui souhaite se constituer un patrimoine immobilier et/ou anticiper sa transmission aux héritiers ;
- SCI de gestion ou de location : les associés optent pour ce type de SCI lorsqu'ils souhaitent mettre en location le bien immobilier de façon permanente ou saisonnière ;
- SCI construction-vente : l'objectif est ici d'acquérir un terrain pour y faire construire un immeuble et de le revendre pour réaliser une plus-value ;
- SCI d'attribution : les associés acquièrent un bien immobilier qu'ils divisent en lots. Chacun d'entre eux reçoit un lot et la société est ensuite dissoute ;
- SCI de jouissance à temps partagé : la SCI est constituée pour acheter un bien immobilier qui sera généralement une résidence secondaire en SCI et dont la jouissance sera partagée entre les associés.

Les **formalités d'acquisition d'un bien immobilier** peuvent par ailleurs prendre du temps. Les associés doivent en effet s'entendre sur le logement, l'immeuble ou le terrain à acquérir. Il faut ensuite compter le délai pour effectuer les démarches indispensables à la concrétisation de l'achat immobilier : signature d'un compromis de vente, demande du permis de construire dans le cadre d'un projet de construction, signature de l'acte notarié définitif, etc.

Le cas échéant, si le bien nécessite des formalités supplémentaires, comme l'obtention d'autorisations administratives, cela peut prolonger le délai. D'une manière générale, le délai d'acquisition d'un bien immobilier est compris **entre 3 et 6 mois**, mais encore une fois cela dépend des particularités du projet.

Quels sont les démarches à accomplir après l'immatriculation de la SCI ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Une fois votre **Société Civile Immobilière (SCI)** immatriculée, plusieurs formalités doivent être respectées. Bien que l'immatriculation soit l'étape finale de la création de votre SCI, quelques actions restent nécessaires pour garantir son bon fonctionnement et sa conformité avec la législation. Voici les délais à prévoir après cette immatriculation.

Réception de l'extrait Kbis

Comme indiqué précédemment, l'immatriculation de votre SCI est officialisée lorsque vous recevez l'**extrait Kbis**, qui est un document officiel attestant de l'existence juridique de votre société. En général, vous recevrez cet extrait dans un délai de **3 à 7 jours ouvrables** après avoir soumis votre dossier au Guichet Unique.

Déclaration fiscale de la SCI

Après l'immatriculation, vous devez déclarer votre SCI auprès des services fiscaux. Cette déclaration permet de déterminer le régime fiscal de votre société, que ce soit en **impôt sur le revenu (IR)** ou en **impôt sur les sociétés (IS)**. Cette démarche doit être effectuée dans les **3 mois suivant l'immatriculation**. Il est important de bien choisir le régime fiscal en fonction de vos objectifs, car cela peut avoir un impact sur la gestion et la rentabilité de la SCI.

Mise en place de la comptabilité

La comptabilité de la SCI doit être mise en place dès l'immatriculation. Il est impératif de tenir une comptabilité régulière, en particulier si vous avez opté pour l'impôt sur les sociétés (IS).

En fonction de la taille de la SCI et de vos compétences, vous pouvez gérer cette comptabilité vous-même ou faire appel à un professionnel. Le suivi comptable devra être rigoureux pour garantir la transparence financière et respecter les obligations fiscales.

Mise à jour de la domiciliation

Lorsque la SCI est immatriculée, assurez-vous de bien mettre à jour l'adresse de domiciliation auprès des autorités fiscales et des partenaires commerciaux.

Si vous avez opté pour une **domiciliation commerciale** ou un autre type de siège social, veillez à en informer toutes les parties concernées, notamment les créanciers

© 2023 LEGALPLACE SAS

et les fournisseurs.

Ainsi, après l'immatriculation de votre SCI, il est essentiel de suivre ces démarches dans les **délai réglementaires** pour garantir son bon fonctionnement. Si l'extrait Kbis arrive rapidement, certaines formalités fiscales et comptables nécessitent un suivi rigoureux. En prenant soin de respecter ces délais, vous pourrez démarrer sereinement les activités de votre SCI en toute conformité.

Quand créer une SCI : avant ou après l'achat d'un bien immobilier ?

Lorsque vous envisagez d'acheter un bien immobilier à travers une **SCI**, il est crucial de bien comprendre le moment idéal pour procéder à sa création afin d'éviter toute complication juridique ou fiscale. En général, il est fortement recommandé de créer la SCI **avant** de signer l'acte d'achat du bien.

Création de la SCI avant l'achat : la règle générale

La **SCI** est une entité juridique distincte de ses associés. C'est donc cette société qui sera propriétaire du bien immobilier et non vous en tant qu'individu. Si la SCI n'est pas encore créée au moment de l'acquisition, le bien sera acheté par une personne physique et non par la société. Cela peut entraîner des **complications** au niveau de la gestion du patrimoine immobilier, notamment si l'objectif est de **transférer** ou de **partager** les biens entre associés de la SCI.

Cas particulier : création de la SCI après la signature du compromis de vente

Si vous avez déjà signé un **compromis de vente** pour un bien immobilier avant la création de la SCI, il est possible de régulariser la situation. Dans ce cas, il est nécessaire d'ajouter une **clause de substitution** dans le compromis de vente, stipulant que la SCI se substituera à la personne physique signataire du compromis au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Cette démarche permet à la société de devenir officiellement propriétaire à la place de l'acheteur initial, mais elle impose une attention particulière et un suivi juridique rigoureux. La **création de la SCI** devra être finalisée avant la signature de l'acte de vente chez le notaire, ce qui implique que toutes les démarches liées à la création de la société (rédaction des statuts, dépôt du capital, publication de l'annonce légale et

© 2023 LEGALPLACE SAS

immatriculation) doivent être accomplies dans les délais.

Pourquoi créer la SCI avant l'achat du bien ?

La création de la SCI avant l'achat présente plusieurs avantages :

- **Optimisation fiscale** : La SCI permet une gestion souple des biens immobiliers et des avantages fiscaux dans le cadre de la gestion de patrimoine.
- **Facilité de transmission** : En étant propriétaire du bien, la SCI peut faciliter la transmission des parts sociales en cas de succession ou de donation, contrairement à un bien détenu en nom propre.
- **Protection des associés** : L'achat via une SCI permet de limiter les risques personnels, les associés étant responsables uniquement à hauteur de leurs apports.

Quels sont les astuces pour créer une SCI plus rapidement ?

Si vous souhaitez créer une SCI rapidement, voici quelques **astuces** pour accélérer le processus et réduire les délais.

Préparez bien vos documents à l'avance

Avant de commencer les démarches, assurez-vous d'avoir tous les documents nécessaires à portée de main. Cela inclut l'adresse du **siège social**, le **nom de la SCI** , le montant du **capital social**, ainsi que les pièces justificatives du **gérant** et des **associés**. Plus vous avez d'informations prêtes, plus les démarches seront fluides;

Utilisez des services en ligne

De nombreux sites spécialisés dans la création de SCI offrent des services de création accélérée. Ces plateformes peuvent traiter votre dossier en **24 à 48 heures**, ce qui est bien plus rapide que de passer par un notaire ou un avocat, tout en étant totalement conforme aux exigences légales;

Déléguez la rédaction des statuts

Si vous ne maîtrisez pas la rédaction juridique, déléguer cette tâche à un professionnel, comme un avocat ou un **expert-comptable**, peut faire gagner un temps

© 2023 LEGALPLACE SAS

précieux. Les **statuts** sont un élément clé pour la création de la SCI, et une rédaction maladroite peut entraîner des retards;

Effectuez les formalités bancaires rapidement

Le dépôt du capital social auprès d'une banque ou d'un notaire peut prendre quelques jours. Si vous optez pour un **compte bancaire en ligne**, cela peut être fait rapidement, sans vous déplacer. Assurez-vous de bien suivre les instructions pour débloquer les fonds une fois le dépôt effectué;

Anticipez la publication de l'annonce légale

Vous devrez publier une annonce dans un journal habilité. Cette formalité peut être réalisée très rapidement en ligne, en choisissant un journal ayant une parution fréquente. Vous obtiendrez votre attestation de publication en quelques jours;

Choisissez le bon moment pour immatriculer la SCI

Une fois les statuts rédigés et l'annonce légale effectuée, vous devrez immatriculer la SCI auprès du **Guichet Unique**. Cette procédure se fait en ligne et prend généralement **3 à 7 jours** ouvrés. Soyez réactif et préparez votre dossier pour éviter tout retard.

Voici une vidéo vous permettant de **tout savoir sur la SCI** :

Quelle est la durée de création d'une SCI familiale ?

La création d'une SCI familiale suit un processus similaire à celui d'une **SCI classique** , avec quelques spécificités.

Rédaction des statuts

Les **statuts d'une SCI familiale** doivent stipuler clairement que la société est destinée à un usage **familial**, et ce point est souvent souligné par les membres lors de la rédaction. Vous devrez donc adapter les statuts à cette particularité.

Comme pour une SCI classique, si vous rédigez vous-même les statuts, cela peut prendre quelques jours. Cependant, si vous faites appel à un **notaire ou un avocat** spécialisé, cette étape pourra être plus rapide, soit entre **2 et 5 jours**.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dépôt du capital social

Le dépôt des fonds pour le **capital social** peut être effectué en **3 à 5 jours**, que ce soit via une **banque** ou un **notaire**.

Publication de l’annonce légale

La **publication de l’annonce légale** pour une SCI familiale suit les mêmes règles que pour une SCI classique. Cependant, il est important de mentionner explicitement que la SCI est **familiale** dans l’annonce, afin que le caractère familial de la société soit bien indiqué. Cette publication prend généralement **2 à 5 jours**.

Immatriculation

Une fois les documents envoyés via le **Guichet Unique**, vous recevrez un extrait **Kbis** en **3 à 7 jours ouvrés**.

Durée totale

La création d’une **SCI familiale** prend généralement entre **10 et 20 jours**, selon les formalités effectuées. En utilisant un service en ligne ou un professionnel, le processus peut être accéléré.

FAQ

Quel est le prix d’une création d’une SCI ?

Le coût de création d'une SCI varie entre 150 à 250 € pour la publication de l’annonce légale et l’immatriculation. Si vous passez par un professionnel, le coût peut atteindre entre 500 et 1 500 €, selon les services fournis.

Quels sont les frais de notaire pour la création d'une SCI ?

Les frais de notaire pour la création d'une SCI dépendent des apports en nature (comme un bien immobilier). Ils varient entre 1 000 et 3 000 €, en fonction de la valeur

© 2023 LEGALPLACE SAS

du bien et de la complexité du dossier.

Quelle date pour la déclaration de constitution de la SCI ?

La déclaration de la SCI doit être faite dès la constitution de la société, après la rédaction des statuts, la publication de l’annonce légale et le dépôt au Guichet Unique.

© 2023 LEGALPLACE SAS