Le coût de création d'une SCI

Description

Les coûts de création d'une SCI (société civile immobilière) se situent généralement entre **500 € et 3 000 €** en 2025, selon la complexité de la structure, les apports réalisés et le niveau d'accompagnement professionnel choisi.

En 2024, près de 76 000 SCI ont été créées en France, témoignant de l'intérêt croissant pour ce mode de gestion patrimoniale. Mais combien coûte réellement la création d'une SCI ? C'est ce que nous allons détailler dans cet article.

Créer ma SCI en ligne

Quel est le coût de création d'une SCI ?

Voici un tableau **indiquant le prix de création global à prévoir pour l'ouverture d'une SCI :**

Formalités	Tarifs
Rédaction des documents administratifs	– Seul : 0€ – Par une plateforme juridique en ligne : environ 200€ – Par un notaire, avocat, etc. : entre 1500€ et 2000€
Coût d'annonce légale	189€ HT en France métropolitaine et 221€ HT pour Mayotte et La Réunion
Déclaration des bénéficiaires effectifs	21,41€ TTC
Frais d'immatriculation	66,88€ TTC (dont 8,03€ pour le dépôt d'actes non soumis à la TVA)

© 2023 LEGALPLACE SAS

Coût dépôt du capital social	– Montant minimum de capital social : 1€ – Frais de dépôt de capital social : entre 0 et100€ selon les établissements
Apport au capital social	– L'apport d'un bien immeuble : droit de mutation de 5% de la valeur du bien ou exonération possible – L'apport d'un fonds de commerce : droit de mutation de 5% et application d'un barème compris entre 3% et 5% ou exonération possible

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

Tout d'abord, la création d'une SCI engendre des coûts tels que :

- Les frais d'annonces légales ;
- Les frais d'immatriculation ;
- La déclaration des bénéficiaires effectifs.

Les coûts d'annonce légale

Lors de la création de la SCI, une des formalités obligatoire **est la publication d'une annonce légale de création.**

Elle vise à informer les tiers de la création de la SCI et cette publication engendre un coût.

Les annonces légales de création, depuis le 1er janvier 2021 sont **soumises à un tarif forfaitaire unique** et le coût au caractère ne varie plus selon le département du siège social de l'entreprise.

Ce tarif varie désormais selon la forme juridique et les départements.

Par conséquent, pour 2025, le coût de publication d'une annonce légale de création d'une SCI est le suivant :

- 189€ HT pour la France métropolitaine ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- 221 € HT pour Mayotte et La Réunion.

Les frais d'immatriculation

Après la publication d'une annonce légale de création et une fois les formalités accomplies auprès du guichet unique sur le site de l'INPI, la SCI devra être immatriculée.

Par conséquent, le **coût d'immatriculation de la SCI se décompose comme suit :**

- 58,85€ TTC au titre des émoluments du greffe ;
- 8,03€ de coût de dépôt d'actes.

De telles formalités peuvent être accomplies seul, par le biais d'un prestataire en ligne ou d'un expert tel qu'un avocat, un notaire ou un expert comptable.

Pour une SCI familiale, les coûts évoqués ci-avant sont également à prévoir.

Attention : tous les frais évoqués ci-avant sont des frais obligatoires lors de la création d'une SCI. On parle alors de frais incompressibles.

La déclaration des bénéficiaires effectifs

Depuis l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, le législateur a souhaité renforcer les modalités de tenue des registres des bénéficiaire effectifs.

Dorénavant, au sens de l'article L561-2-2 du code monétaire et financier, toute **personne physique** :

- Possédant directement ou indirectement plus de 25% du capital ou des droits de vote de la société ;
- Exerçant un pouvoir de contrôle sur les organes de direction ou de gestion au sein des sociétés et organismes de placement collectifs au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ;

Doit faire l'objet d'une déclaration au registre des bénéficiaires effectifs.

Cette déclaration s'effectue sur le guichet unique lors de la création de la société et s'accompagne d'un règlement de **21.41 euros TTC**.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Par conséquent, en prenant en compte les frais d'immatriculation et cette déclaration, **il faut compter 88,29€ pour les coûts administratifs** d'immatriculation de la SCI.

Attention : le défaut de déclaration des bénéficiaires effectifs au registre du commerce et des sociétés peut être sanctionné pénalement par une peine de 6 mois d'emprisonnement et d'une amende de 7 500 euros.

Quel est le coût relatif au dépôt du capital social ?

Ensuite, concernant le capital social, on peut distinguer 2 types de frais :

- La constitution du capital social ;
- Les frais de dépôt du capital social.

La constitution du capital social

Lors de la création de la SCI, le capital social doit être déterminé.

Le montant du capital social est libre. Par conséquent, il doit **être au moins d'1€ afin de lui donner une consistance** pour ensuite le déposer auprès d'une banque ou d'un notaire.

A l'issue de cette formalité, une attestation de dépôt sera fournie et devra être conservée car il s'agit d'un document obligatoire pour créer la SCI.

Bon à savoir : en fonction de vos besoins et de la nature de l'activité, il est également possible d'instituer une SCI à capital variable et donc de choisir un montant plafond et un montant plancher entre lesquels le capital peut librement varier.

Les frais de dépôt du capital social

Ensuite, une fois le capital social de la SCI constitué, il faut le déposer auprès d'un établissement dédié à cet effet.

En fonction des options possibles, **le coût du dépôt varie** :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Auprès d'un banque traditionnelle : pas de frais mais cela engendre des frais d'ouverture et de gestion de compte ;
- Auprès d'une banque en ligne : entre 60 et 100€ HT selon les banques ;
- Auprès d'un notaire : environ 100€ HT.

De ces faits, les coûts de création d'une SCI sont alors :

- Les frais administratifs (annonce légale, RBE, immatriculation) ;
- Les frais de dépôt au capital social (dépôt, constitution) ;
- Les coûts d'accompagnement ;
- Les coûts annexes (assurance, compte pro).

Zoom : le recours à un prestataire habilité tel que LegalPlace pour la création de votre SCI peut également réduire les coûts de création. Nous nous occupons de réaliser toutes les démarches liées à la création, depuis la rédaction des statuts à l'envoi du dossier d'immatriculation au greffe. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un formulaire en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives requises.

Quels sont les différents types de SCI en 2025 et

© 2023 LEGALPLACE SAS

combien coûtent-ils ?

En 2025, le choix du type de Société Civile Immobilière (SCI) influe directement sur les coûts de création et de gestion.

Une **SCI familiale**, par exemple, est souvent **la solution la plus économique** : la rédaction des statuts peut être faite par les membres eux-mêmes ou avec un notaire pour un coût moyen de **1 500 à 2 500 €**. À cela s'ajoutent les frais de publication de l'annonce légale, fixés à 189 € en métropole, et les frais d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, d'environ 67 €.

Alors que pour les SCI à capital variable, la flexibilité offerte par la structure entraîne **des statuts plus complexes à rédiger**, ce qui peut faire grimper les honoraires à plus de 2 500 € chez un professionnel.

Si vous envisagez une SCI professionnelle pour acheter ou gérer des locaux à usage commercial, sachez que **la gestion fiscale et comptable est plus coûteuse**. Vous devrez probablement recourir à un expert-comptable pour un montant annuel allant de 800 à 2 000 €, selon la complexité de votre activité.

Enfin, une SCI d'attribution, utilisée pour des projets immobiliers collectifs, implique non seulement **les frais classiques** (statuts, immatriculation et annonce légale), mais aussi **des dépenses supplémentaires** comme les autorisations d'urbanisme ou les honoraires d'architecte.

A noter : Ces coûts peuvent rapidement atteindre plusieurs milliers d'euros, en fonction de la taille du projet.

Quel est le coût d'accompagnement pour la création d'un SCI ?

Le coût de création d'une SCI peut également comprendre de frais d'accompagnement par un professionnel pour les différentes formalités et notamment pour la rédaction des statuts.

Aussi il est bon d'envisager vos différentes options :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- La création seul ;
- La création avec l'aide d'un prestataire en ligne ;
- La création avec l'aide d'une professionnel.

La création de la SCI seul

L'option la plus économique est de rédiger les statuts de sa SCI seul grâce à un acte sous seing privé.

En revanche, pour rédiger seul ses statuts, il est conseillé d'**avoir des connaissances juridiques en la matière.**

En effet, en cas d'erreur ou d'imprécision, la modification ultérieure de ce document engendre des frais supplémentaires non négligeables.

Attention : l'intervention d'un notaire est obligatoire si les statuts constatent l'apport d'un immeuble ou encore un droit au bail sur un immeuble d'une durée supérieure à 12 ans.

La création d'une SCI avec l'aide d'un prestataire en ligne

Si vous ne disposez pas des connaissances nécessaires pour rédiger vos statuts de SCI seuls, vous pouvez faire appel à un prestataire de en ligne.

En effet, de nombreuses **plateformes juridiques proposent d'apporter une aide** lors de la rédaction des statuts et pour les autres documents administratifs nécessaires à la création d'une SCI.

Bon à savoir : l'avantage de cette solution réside dans son prix car elle est beaucoup moins coûteuse que le recours à un avocat et permet d'avoir des documents conformes.

La création d'une SCI avec l'aide d'un professionnel

Enfin, il est possible pour l'entrepreneur de faire appel à un professionnel du droit pour rédiger ses statuts (avocat, notaire, juriste).

© 2023 LEGALPLACE SAS

Cette option permet de **bénéficier d'une certaine expertise juridique** afind'optimiser l'organisation de la société et se prémunir des risques liés aux oublis ouerreurs des associés.

En revanche, une telle solution est **largement plus couteuse.**

En effet, les honoraires des avocats ou des notaires sont souvent très élevés, se situant entre 500 et 2500 euros selon les professionnels, leur renommée ou leur situation géographique.

Création SCI : notaire ou comptable ?

Choisir entre un notaire et un comptable pour créer une SCI dépend surtout de votre projet.

Si vous apportez un bien immobilier, le passage chez le notaire est obligatoire, notamment pour enregistrer l'acte et sécuriser la transmission. Il est aussi conseillé si vous voulez des statuts solides, surtout en cas de gestion familiale.

De son côté, **le comptable devient indispensable** si vous optez pour l'impôt sur les sociétés ou si la gestion financière est complexe. Il vous aidera à optimiser la fiscalité et à respecter les obligations comptables.

Bon à savoir : Si votre SCI est simple, vous pouvez rédiger les statuts vous-même et faire les démarches en ligne pour économiser sur les frais.

Quelles sont les taxes à payer quand on est une SCI ?

Au-delà des coûts de création de la SCI évoqué ci avant, **d'autres frais peuvent être à prévoir selon les besoins et la nature de l'activité**.

En pratique, des frais supplémentaires peuvent être demandés dans les situations suivantes :

- L'ouverture d'un compte professionnel : dans ce cas, les banques peuvent demander des frais bancaires ;
- Les coûts de domiciliation de la SCI : des frais supplémentaires seront à prévoir en cas de domiciliation dans une société de domiciliation ou dans un local loué ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Le coût d’un expert-comptable : dans le cas où vous souhaitez déléguez votre comptabilité à un professionnel en la matière ;
- Les assurances de la SCI : notamment la responsabilité civile professionnelle, l’assurance multirisques, l’assurance habitation.

Voici une courte vidéo vous expliquant rapidement et simplement quels sont les coûts de création pour une SCI.

Les frais engagés pour la création d’une SCI sont-ils récupérables ?

Lors de la création d’une SCI, les associés peuvent **récupérer certains frais engagés avant l’immatriculation**, comme les frais de notaire, d’annonce légale ou d’enregistrement.

C’est ce qu’on appelle **la reprise des actes accomplis.**

Une fois la SCI immatriculée, elle peut officiellement prendre en charge ces dépenses. Cela signifie qu’elle rembourse l’associé qui a avancé les frais, **à condition que ces dépenses aient bien été effectuées au nom et pour le compte de la SCI**.

Pour cela, il faut que les actes concernés soient mentionnés dans les statuts ou fassent l’objet d’un vote des associés après l’immatriculation.

FAQ

Comment créer une sci gratuitement ?

Créer une SCI gratuitement est impossible, mais en réalisant soi-même les démarches, les coûts peuvent être réduits à environ 300 €. La rédaction des statuts sans notaire, l’immatriculation (70 €), l’annonce légale (185 €) et la déclaration des bénéficiaires effectifs (21,41 €) permettent d’éviter des frais professionnels élevés.

Quels sont les frais de constitution d'une SCI ?

Comme toute société, sa création entraîne l'exécution de nombreuses démarches qui

© 2023 LEGALPLACE SAS

peuvent s'avérer coûteuses. La création d'une SCI nécessite en effet : - la rédaction des statuts - l'évaluation et la réalisation des apports au capital social - la publication d'un avis de constitution dans un support d'annonces légales - les frais de greffe au titre du dossier d'immatriculation de la société. Le montant total de la création d'une SCI dépend ensuite de divers facteurs propres à la structure. Ceci étant, la constitution d'une SCI peut aller jusqu'à quelques milliers d'euros.

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

Les frais de notaire pour la création d'une SCI varient entre 1 000 et 3 000 € HT pour la rédaction des statuts. Si un bien immobilier est apporté, des droits de mutation et frais d'enregistrement s'ajoutent, pouvant représenter jusqu'à 10 % de la valeur du bien. D'autres frais annexes, comme l'annonce légale (185 € HT) et l'immatriculation (environ 70 €), viennent compléter le coût total. Il est conseillé de demander un devis précis à un notaire pour anticiper les dépenses exactes.

© 2023 LEGALPLACE SAS