

Créer une SCI : les étapes à suivre

Description

La [Société Civile Immobilière](#) (SCI) reste une structure juridique très prisée en 2025 pour gérer un patrimoine à plusieurs ou encore transmettre un patrimoine immobilier.

Que ce soit pour optimiser la transmission à vos héritiers, faciliter la gestion de biens immobiliers ou réaliser un investissement locatif, la création d'une SCI offre de nombreux avantages.

Voici un guide complet pour créer votre SCI en toute sérénité.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Qu'est ce qu'une SCI ?

Avant de constituer une SCI, il est important d'en connaître sa définition, les différents types de SCI ainsi que ses principaux avantages.

Définition de la SCI

La SCI est une société de type civil, **dédiée principalement à la gestion d'un patrimoine immobilier commun**. Cette structure juridique constituée d'au moins deux personnes, permet aux associés de se regrouper pour acquérir, gérer, ou transmettre des biens immobiliers tout en bénéficiant d'une organisation structurée.

Le **patrimoine immobilier** appartient à la société civile immobilière, et chaque associé détient des parts sociales correspondant à la valeur de son apport.

Les différents types de SCI

On distingue cinq [différentes SCI](#) :

- La SCI de gestion des biens ou de location de biens : il s'agit de la SCI classique, permettant à des membres n'appartenant pas forcément à la même famille de détenir un bien immeuble en commun et/ou de le louer ;
 - La [SCI familiale](#) : il s'agit d'une SCI dont la particularité est d'être gérée par les membres d'une même famille et il est même possible d'[être salarié de sa SCI familiale](#)
-

- ;
- La [SCI d'attribution](#) : est utilisée pour construire ou acquérir des biens immobiliers pour ensuite les partager entre les associés en nue-propriété, en jouissance ou en pleine propriété ;
- La [SCI de construction vente](#) : permet de faire de la promotion immobilière en achetant ou en construisant un immeuble et donc de réaliser une plus-value (investissements immobiliers) ;
- La SCI de jouissance à temps partagé : une telle société à pour but de partager l'usage des biens personnels entre les associés.

Attention : Pour la SCI de construction vente, puisque le but est de réaliser une plus-value, l'activité peut être commerciale entraînant ainsi une requalification de l'objet social et donc une soumission à l'impôt sur les sociétés.

Pourquoi créer une SCI ?

La SCI séduit de nombreux investisseurs et familles grâce à ses multiples avantages juridiques, fiscaux et patrimoniaux.

Les principaux avantages de la SCI

La société civile immobilière est une structure juridique particulièrement prisée pour la gestion et l'investissement immobilier.

Cliquez ici pour créer votre entreprise avec LegalPlace !

Voici un tour d'horizon des [principaux avantages](#) qu'elle offre.

Une gestion collective simplifiée

Avec une SCI, le **bien immobilier** est détenu par la société elle-même. Chaque associé reçoit des parts sociales **proportionnelles** à son apport.

Ce modèle évite les complications de l'indivision : les décisions se prennent collectivement selon les règles définies dans les statuts, **sans nécessiter l'unanimité**, ce qui facilite grandement la gestion.

Une protection du patrimoine personnel

En cas de **difficultés financières**, les créanciers doivent d'abord se tourner vers le patrimoine de la SCI avant de pouvoir engager la responsabilité des associés. Ces

derniers ne sont responsables qu'à hauteur de leur participation dans le capital social, préservant ainsi leurs biens personnels.

Des avantages fiscaux attractifs

La SCI offre plusieurs **opportunités fiscales** :

- **Déficit foncier** : Les associés peuvent déduire les pertes de la société de leur revenu imposable, réduisant ainsi leur impôt ;
- **Abattements sur les plus-values** : En cas de vente d'un bien ou de parts sociales, la SCI bénéficie d'abattements pour durée de détention, comme les particuliers, ce qui peut aboutir à une exonération totale sous certaines conditions ;
- **Flexibilité fiscale** : Par défaut, la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR), mais les associés peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) en fonction de leurs objectifs. En pratique, la [SCI à l'IS](#) permet aux associés de distribuer des dividendes.

Une transmission facilitée

La SCI est un outil efficace pour organiser la **transmission de patrimoine**. La cession de parts sociales, notamment en ligne directe (parents-enfants), permet de bénéficier d'un abattement fiscal de **100 000 €** par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans.

Ce mécanisme simplifie également les [donations de parts sociales](#) et évite les désaccords fréquents liés à l'indivision lors d'un héritage.

Une souplesse dans le fonctionnement

La **rédaction des statuts** permet aux associés de personnaliser les règles de gestion et de fonctionnement de la SCI :

- Répartition des pouvoirs entre le gérant et les associés ;
- Liberté dans la fixation du capital social (fixe ou variable) ;
- Possibilité de choisir les associés grâce à une clause d'agrément.

La possibilité de démembrer les parts sociales

Le **démembrement des parts** permet de séparer la propriété (nue-propriété) et l'usage (usufruit) d'un bien. Cette flexibilité est particulièrement utile dans un cadre

patrimonial, notamment pour **protéger** un conjoint survivant tout en respectant les droits des héritiers.

Quelles sont les conditions pour créer une SCI ?

Créer SCI est une **démarche accessible** à condition de respecter quelques règles fondamentales.

Qui peut créer une SCI ?

Des associés **majeurs** et **juridiquement capables**

Pour constituer une SCI, il est nécessaire de rassembler au moins deux associés. Ces derniers doivent être :

- Majeurs et juridiquement capables ;
- Mineurs (sous conditions), avec une autorisation parentale ou légale.

Bon à savoir : Une SCI unipersonnelle n'est pas envisageable, sauf dans des cas spécifiques, tels qu'une SCI familiale temporaire. Néanmoins il est possible de contourner cette contrainte en créant une autre société dont vous êtes l'unique propriétaire, laquelle pourra alors servir de second associé dans la SCI.

Les apports pour constituer le capital social

Chaque associé doit contribuer au **capital social de la SCI**. Ces contributions, appelées apports, déterminent la répartition des parts sociales et les droits des associés.

- Apports en numéraire : Les associés versent des sommes d'argent ;
- Apports en nature : Ils consistent en des biens immobiliers ou matériels. Ces biens doivent être évalués pour établir leur valeur exacte.

A noter : Les associés peuvent créer une SCI avec un capital minimal, voire symbolique, néanmoins, il est recommandé de prévoir un capital social substantiel pour rassurer les partenaires financiers.

Les obligations légales à respecter

D'une part, il existe une obligation concernant le **capital social**.

Le [capital social de la SCI](#) peut être déterminé selon deux formules :

- Capital fixe : Sa valeur reste inchangée, sauf modification exceptionnelle nécessitant une procédure légale ;
- Capital variable : Permet des ajustements plus souples, dans les limites fixées par les statuts.

D'autre part, il existe une obligation légale concernant l'**objet social** de la SCI.

L'[objet social de la SCI](#) doit être clairement défini et exclusivement civil conformément à l'[article 1833](#) du code civil. Cela signifie que les activités de la SCI doivent se limiter à l'acquisition, la gestion et la location de biens immobiliers.

Attention : Les activités commerciales, comme l'achat-revente de biens immobiliers à titre habituel, sont interdites dans une SCI.

Quelles sont les 4 étapes à suivre pour créer une SCI ?

La création d'une SCI nécessite le respect de [plusieurs étapes](#) essentielles.

Voici un guide clair et concis pour réussir cette démarche.

Les 4 étapes pour créer une SCI



LegalPlace.

Rédaction des statuts de la SCI

Les [statuts de la SCI](#) sont la base juridique de votre société . Ils doivent inclure :

- La forme sociale (SCI), la dénomination et l'adresse du siège social ;
- Le capital social et la répartition des parts entre associés ;
- L'objet social, les règles de fonctionnement et la durée de la société (1 à 99 ans).

Tous les associés signent les statuts. Si un notaire les établit ou s'ils incluent un apport immobilier, ils enregistrent les statuts auprès du service des impôts des entreprises.

A noter : Les dispositions des statuts ne sont pas définitives. En effet, il est possible d'effectuer certaines [modifications des statuts de la SCI](#) en cours de vie sociale, par exemple un changement de capital social.

Si vous ne savez pas [à qui vous adresser](#) pour créer une SCI et notamment rédiger de tels statuts, il est recommandé de consulter un professionnel du droit.

Constitution et dépôt du capital social

Les associés doivent réaliser un **apport au capital social** (minimum légal : 1 €). Cet apport peut être en numéraire ou en nature.

Les associés de la SCI reçoivent en contrepartie des **parts sociales** proportionnelles à l'apport effectué.

Bon à savoir : Il est également possible de constituer une SCI à capital variable. Ainsi, le capital peut librement varier entre un montant plancher et un montant plafond. Cette modalité doit apparaître dans les statuts.

Publication de l'avis de création

Un **avis de constitution** doit être publié dans un journal d'annonces légales pour officialiser la création de la SCI.

L'annonce **doit mentionner** notamment :

- La nature des statuts : par acte authentique ou sous seing privé ;
- La date de signature des statuts ;
- La dénomination sociale ;
- La forme de la société ;
- L'adresse du siège social ;
- Le montant du capital social : ou le montant plancher en cas de capital social variable ;
- L'objet social ;
- La durée de la société ;
- L'identité de ou des gérant(s) ;
- Les modalités de cession des parts sociales ;
- L'identité du signataire de l'annonce ;
- L'identité du RCS où sera immatriculée la société.

Une attestation de publication sera délivrée et devra être jointe au dossier de création.

Dépôt du dossier auprès du Guichet unique

La dernière étape consiste à déposer un dossier complet auprès du **Guichet unique de l'INPI**.

Cette dernière étape marque la **naissance** de la personnalité morale de la société. Il vous faudra pour cela compléter un formulaire en ligne sur le Guichet unique (ce

formulaire reprend les informations du désormais caduc [formulaire M0 \(Cerfa n°13958*02\)](#) puis fournir des justificatifs.

Ce dossier doit contenir :

- Les statuts signés.
- Une déclaration des bénéficiaires effectifs.
- Une attestation de publication légale.
- Un justificatif d'identité et de non-condamnation du gérant.
- Un justificatif de jouissance des locaux pour le siège social.

Une fois le dossier validé, vous recevrez un [extrait Kbis](#), attestant de l'existence légale de la SCI.

Voici une vidéo permettant de comprendre les étapes de création d'une SCI :

Combien coûte la création d'une SCI ?

La création d'une Société Civile Immobilière implique **plusieurs frais**, dont le montant dépend des démarches effectuées et de l'accompagnement choisi.

Voici un résumé des principaux [coûts de création](#) à anticiper.

Rédaction des documents administratifs

Le **coût de rédaction** des statuts et autres documents varie :

- 0 € si vous réalisez vous-même toutes les démarches en ligne.
- Jusqu'à 2 500 € si vous faites appel à un notaire ou un expert-comptable.

Publication dans un support d'annonces légales

La **publication d'une annonce légale** est obligatoire et coûte environ :

- 221 € HT pour Mayotte et La Réunion.
- 189 € HT dans les autres régions françaises.

Déclaration des bénéficiaires effectifs

Cette formalité, indispensable pour identifier les détenteurs réels de parts sociales, entraîne des frais de l'ordre de **20 à 50 €**, selon le prestataire ou la plateforme utilisée.

Frais d'immatriculation au greffe

L'immatriculation de la SCI au registre du commerce et des sociétés (RCS) coûte généralement autour de **70 à 90 €**

Dépôt du capital social

Le dépôt du capital social auprès d'une banque ou d'un notaire est également nécessaire. Si le montant du capital est librement fixé par les associés, le dépôt peut occasionner des frais variables, généralement compris entre **0 € et 300 €** selon la structure choisie.

Estimation globale

En fonction de vos choix (accompagnement professionnel ou démarches autonomes), le coût total de création d'une SCI peut varier de **300 € à 3 000 €**

Bien préparer son budget permet de créer sa SCI en toute sérénité et d'optimiser les frais liés à sa mise en place.

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.

Quelle fiscalité pour la SCI ?

La fiscalité d'une SCI repose sur le régime fiscal choisi lors de sa création ou de son fonctionnement.

Deux options principales s'offrent aux associés : **l'impôt sur le revenu (IR)** ou **l'impôt sur les sociétés (IS)**. Voici un aperçu clair et synthétique de ces deux régimes.

L'imposition par défaut : L'impôt sur le revenu (IR)

La SCI est **naturellement soumise** à l'impôt sur le revenu, ce qui signifie qu'elle est fiscalement "transparente". Les **bénéfices** ne sont pas imposés au niveau de la société, mais **répartis entre les associés** en fonction de leurs parts sociales. Chaque associé déclare alors sa part dans ses revenus fonciers.

Avant l'imposition, certaines **charges peuvent être déduites** des revenus fonciers :

- Les frais d'entretien et de réparation des biens immobiliers.
- Les intérêts d'emprunt liés à l'achat des biens.
- Les primes d'assurance.

Ce régime convient particulièrement aux **petites SCI** avec peu de bénéfices ou un nombre limité d'associés. Cependant, les associés dans les tranches d'imposition élevées peuvent être lourdement taxés.

L'option pour l'impôt sur les sociétés (IS)

La SCI peut **opter** pour l'[impôt sur les sociétés](#), où les bénéfices sont **directement imposés au niveau de la société**.

Concernant le **taux d'imposition** :

- 15 % sur les bénéfices jusqu'à 42 500 €.
- 25 % au-delà.

L'imposition de la [SCI à l'IS](#) permet de **déduire un plus grand nombre de charges**, notamment l'amortissement des biens immobiliers, ce qui contribue à réduire le bénéfice imposable.

Cependant, après l'imposition des bénéfices au niveau de la SCI, les **dividendes** perçus par les associés sont soumis à un **prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %** ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, en cas de **cession d'un bien**, la fiscalité sur la plus-value est souvent **moins avantageuse** qu'avec le régime de l'impôt sur le revenu.

En **fonction des objectifs** des associés et de la nature des biens détenus, le choix du régime fiscal est déterminant pour optimiser la fiscalité de la SCI. Une consultation avec un expert-comptable est souvent essentielle pour prendre la meilleure décision

Cas particulier : location de biens meublés

Si la SCI **loue des biens meublés**, elle exerce une activité commerciale et devient automatiquement soumise à **l'impôt sur les sociétés**, même sans choix explicite.

Comment s'organise la gestion et la transmission du patrimoine au sein d'une SCI ?

La Société Civile Immobilière est un outil pratique pour **gérer et transmettre** un patrimoine immobilier, en offrant des solutions adaptées aux besoins des associés.

Gestion du patrimoine au sein d'une SCI

Dans une SCI, les associés répartissent **les dettes et les bénéfices** liés aux biens détenus proportionnellement à leurs parts sociales. Par exemple, si des travaux sont nécessaires, ils en partagent le coût selon leur participation au capital.

Pour prendre des décisions importantes, comme céder un bien immobilier, les associés représentant la **majorité** des parts sociales donnent leur accord.

Cette règle limite les conflits en cas de désaccord et protège le patrimoine de la société. La SCI convient donc particulièrement à la **gestion d'un patrimoine familial**, où les intérêts des membres peuvent parfois diverger.

Transmission du patrimoine au sein d'une SCI

La SCI simplifie la **transmission du patrimoine immobilier**, notamment dans un cadre familial.

Les parents peuvent transmettre leur patrimoine en **cédant progressivement des parts** de la SCI à leurs enfants. Cette méthode permet de bénéficier des **abattements fiscaux** prévus pour les donations en ligne directe, soit **100 000 € par enfant** tous les 15 ans, sans frais supplémentaires.

En structurant ainsi la transmission, la SCI permet de répartir le patrimoine de manière

organisée et fiscalement avantageuse, tout en assurant une continuité dans la gestion.

Comment sortir d'une SCI ?

Il existe différentes manières de quitter une Société Civile Immobilière (SCI), que ce soit par la vente de ses parts ou la dissolution de la société. Voici les étapes essentielles à connaître.

Vendre ses parts dans une SCI

La vente de parts sociales est une solution pour sortir d'une SCI. Contrairement à la vente d'un bien immobilier classique, les parties cèdent **les parts de la société**, et non les biens détenus par la SCI. La valorisation de ces parts dépend de la **valeur des biens immobiliers** et de la situation financière de la société.

Les statuts peuvent inclure une [clause d'agrément de la SCI](#), obligeant le vendeur à obtenir l'accord des autres associés pour céder ses parts.

Selon les statuts, il est possible de vendre à un tiers ou uniquement à un autre associé.

Dissoudre une SCI

La dissolution marque la **fin définitive de la SCI**. Voici les étapes principales :

1. Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) : Les associés convoquent une AGE pour décider de la dissolution de la société. Sauf disposition contraire dans les statuts, tous les associés votent en faveur de la dissolution.
2. Nomination d'un liquidateur : Les associés désignent un liquidateur pour gérer les opérations de clôture. Ce dernier peut vendre les biens immobiliers et répartir le produit de la vente entre les associés après avoir payé les créanciers, en fonction de leurs apports. Les biens peuvent également être restitués directement aux associés si ceux-ci les ont apportés au capital. Dans ce cas, la répartition entraîne l'application de l'impôt sur les plus-values.

Quelle est la différence entre la SCI et le régime de l'indivision ?

Si plusieurs personnes souhaitent acheter un bien immobilier **sans créer de société**, elles soumettent automatiquement celui-ci au régime de l'**indivision**. Ce régime s'applique par défaut, notamment dans le cadre d'une succession avant le partage.

Sous le régime de l'indivision, chaque propriétaire détient une **quote-part** du bien et dispose de droits sur l'ensemble de celui-ci. À l'inverse, dans une **SCI**, les participants, appelés associés, possèdent des **parts sociales** représentant leur contribution, et leurs droits se limitent à ces parts.

Voici un **tableau comparatif** permettant de mieux comprendre les différences entre ces deux régimes :

Critères	SCI	Indivision
Définition	Société créée pour gérer un patrimoine immobilier commun	Partage de propriété entre plusieurs indivisaires sans création de structure juridique
Responsabilité	Proportionnelle aux parts sociales	Totale sur l'ensemble du bien
Gestion	Gérant désigné dans les statuts	Décisions prises à l'unanimité ou à la majorité des indivisaires (selon le contexte)
Transmission et vente	Cession de parts sociales	Requiert l'accord de l'ensemble des indivisaires
Fiscalité	Choix entre IR et IS	IR partagé entre les indivisaires
Avantages	Gestion simplifiée, optimisation fiscale, transmission facilitée	Simplicité de mise en place
Inconvénients	Formalités de création, frais de gestion	Risque de blocage, complexité de la gestion locative
Idéal pour...	Investisseurs ou familles souhaitant gérer un patrimoine immobilier sur le long terme	Héritiers ou partenaires ayants hérités d'un bien commun

FAQ

Quel intérêt de créer une SCI ?

Créer une SCI présente plusieurs avantages. Elle simplifie la gestion collective d'un ou plusieurs biens immobiliers en répartissant les charges et en organisant les prises de décision entre les associés. Elle permet également une transmission progressive du patrimoine, notamment par la cession de parts sociales, tout en offrant des avantages fiscaux. De plus, la SCI protège le patrimoine personnel des associés, car il est distinct de celui de la société, ce qui limite les risques en cas de dettes. Enfin, selon le régime fiscal choisi (IR ou IS), elle offre des possibilités d'optimisation fiscale, ce qui en fait une solution particulièrement adaptée pour les projets immobiliers familiaux ou professionnels.

Peut-on apporter un immeuble à la SCI dès sa création ?

Il est tout à fait possible d'apporter un immeuble à une SCI dès sa création. Lors de la constitution de la société, les associés peuvent décider d'apporter des biens immobiliers en nature, et cet apport sera inscrit dans les statuts de la SCI. Cela permet à la société de devenir propriétaire de l'immeuble, tout en répartissant les droits de propriété entre les associés en fonction de leurs parts sociales. Cet apport peut également avoir des avantages fiscaux, notamment en matière de plus-value ou de gestion du patrimoine immobilier.

Comment créer une SCI en couple ?

Créer une SCI en couple est une démarche simple qui permet de gérer ensemble un patrimoine immobilier. Il suffit de rédiger les statuts de la SCI, en y précisant les parts sociales attribuées à chaque associé, qui sont généralement réparties à parts égales entre les conjoints. Ensuite, il faut procéder à l'immatriculation de la SCI au registre du commerce et des sociétés (RCS) et publier l'annonce légale dans un journal habilité. Ce type de structure permet de faciliter la gestion et la transmission du bien immobilier, tout en offrant des avantages fiscaux et une protection du patrimoine personnel.