À qui s’adresser pour créer une SCI ?

Description

À qui s’adresser pour créer une SCI, la question fatidique avant de se lancer. Il convient de savoir que souvent, ce projet permet d’acheter un bien immobilier destiné à une activité commerciale à plusieurs. Si en cours de route, la société civile immobilière offre de nombreux avantages, sa création demeure juridiquement complexe. En réalisant cette démarche, son fondateur se doit d’éclaircir certains points, tels que les : les abus possibles, étapes à suivre, tentations fiscales, ou encore la cessation et la transmission de biens. D’où l’importance de faire appel à un professionnel même si c’est tout simplement pour mieux comprendre la SCI et ses rouages.

Créer ma SCI en ligne

Pourquoi s’adresser à des professionnels du droit pour créer une SCI ?

Même si le concept d’une SCI semble simple au premier abord, elle peut cacher certaines complexités. C’est le rôle d’un **professionnel du droit** de guider et de conseiller au mieux ses clients sur le fonctionnement de la société.

Par exemple, il est en mesure de leur expliquer que l’achat d’un bien immobilier avec une SCI offre des avantages fiscaux. Mais, si l’administration fiscale juge qu’elle a été créée uniquement pour en bénéficier, elle peut poursuivre les associés pour **abus de droit.** Lorsque c’est le cas, ces derniers sont placés en redressement fiscal, peu importe leur implication dans ladite société.

Le professionnel du droit peut informer également les associés sur le fait que l’achat d’un bien immobilier donne droit à une réduction fiscale de 30 % de la valeur vénale réelle du bien s’il est déclaré comme résidence principale du propriétaire et que ce dernier y loge. Mais cet abattement ne s’applique pas lorsque le bien en question a été acheté indirectement par la société. C’est aussi un abus de droit, donc passible de poursuite. Il convient de souligner que bénéficier d’avantages fiscaux sans détourner la loi est parfaitement possible. C’est là tout **l’intérêt de savoir à qui s’adresser pour créer une SCI.**

© 2023 LEGALPLACE SAS

En outre, il faut savoir aussi que lorsque plusieurs personnes achètent un bien immobilier, celui-ci est en indivision, ce qui signifie qu'il a **plusieurs propriétaires, mais partager les biens entre ces personnes est impossible.** Cette situation complique la gestion du bien quand les associés ne se retrouvent plus sur la même longueur d'onde. Or, en achetant via une SCI, le gérant garde ses droits de décision même s'ils ne s'entendent plus. En plus, acheter en passant par la société permet de choisir librement les successeurs en cas de décès d'un des associés.

Mais bien entendu, tout cela dépend des termes du contrat ainsi que des droits des successeurs du fondateur de la SCI. C'est pourquoi la lumière **d'un avocat ou d'un notaire** reste toujours la bienvenue pendant la rédaction des statuts.

Qui consulter pour effectuer des apports au capital social ?

Numéraire ou en nature, l'apport est la participation de chacun des associés pour constituer le capital social de la société. C'est à hauteur de celui-ci que chaque part dans la société est établie, et les rémunérations calculées.

Chaque associé doit apporter sa contribution avant la création même de celle-ci. Cette démarche peut s'effectuer à la CDC ou Caisse des Dépôts et consignation. **Mieux vaut cependant le faire chez un notaire** qui rédigera la preuve écrite de ce dépôt et le transmettra au tribunal du commerce. Cette étape est obligatoire pour enregistrer la SCI.

Bon à savoir : pour les apports en nature, l'évaluation par un commissaire aux apports est indispensable pour quantifier cette participation.

Où enregistrer les statuts de la société ?

L'enregistrement des statuts de la société **auprès du SIE** ou service des impôts des entreprises pour une SCI n'est obligatoire que dans certaines situations seulement. C'est par exemple le cas quand il est question d'apport d'actions, de parts ou d'immeubles dans les statuts (fonds de commerce, transfert d'actions, etc.).

Où publier l'avis de création de la SCI ?

Maintenant que l'on sait à qui s'adresser pour créer une SCI, il est tout aussi important

© 2023 LEGALPLACE SAS

de savoir où publier l'avis de création de la société. Cette formalité doit être accomplie auprès d'un support d'annonces légales (anciennement journal d'annonces légales). Ce communiqué mentionnera :

- La date de création de la société ;
- Des informations sur les actionnaires (noms, prénoms et adresses) ;
- Des informations sur le gérant (nom, prénom et adresse) ;
- Adresse du siège ;
- Le capital social ;
- La durée de la SCI ;
- Le nom et l'activité de la société ;
- Les termes de cessions de parts sociales ;
- Les termes de rédaction des statuts de la société (faits par acte notarié ou autre).

L'avis comprend également les **archives du tribunal** qui contient l'immatriculation de la société dans le registre du commerce et des sociétés. Notons qu'avant la publication, tous les associés doivent le signer.

Le gérant l'enverra ensuite à un support d'annonces légales **situé dans le département du siège.** Le gérant reçoit ensuite une attestation de parution. Ce document est obligatoire pour finaliser la création de l'entreprise.

Bon à savoir : Le tarif de publication est fixé à 185 euros HT pour la France Métropolitaine et certains départements d'Outre-mer. Pour les entreprises situées à La Réunion et Mayotte, le prix s'élève à 217 euros HT.

A qui s'adresser pour effectuer l'immatriculation de la société ?

La demande d'immatriculation de la SCI se fait exclusivement en ligne, sur le guichet unique de l'INPI. Par la suite, le guichet unique transmet les informations de la société aux différents organismes concernés. La SCI sera alors inscrite au registre national des entreprises (RNE).

Les associés peuvent également faire le choix de confier l'immatriculation de leur société à un prestataire spécialisé.

FAQ

© 2023 LEGALPLACE SAS

Qui contacter pour monter une SCI ?

Pour éviter les mauvaises surprises pendant la création d'une SCI et en cas de litige, les conseils avisés d'un notaire ou d'un expert-comptable restent toujours les bienvenus. La société respectera ainsi totalement le code fiscal.

Comment constituer son dossier pour créer une SCI ?

Dans le cadre de cette démarche, il faut :

L'acte de nomination désignant le gérant de la SCI ;

Un exemplaire des statuts de l'entreprise signé par tous ses actionnaires ;

L'adresse du siège social (avec une copie du contrat de bail s'il y en a) ;

Une attestation de parution de l'avis de création de la société.

Pourquoi acheter un bien immobilier via une SCI ?

L'achat par SCI permet de diviser le bien et les parts des associés en fonction de leurs apports dans l'entreprise. La société donne la possibilité de convertir le bien immobilier en part sociale, de la même manière que dans une entreprise pour en faciliter la division et la gestion. Cette dernière est assurée par une personne extérieure.

© 2023 LEGALPLACE SAS