

Les bénéficiaires effectifs d'une SCI

Description

L'obligation de déclaration au registre des bénéficiaires effectifs notamment pour les [sociétés civiles immobilières \(SCI\)](#), s'inscrit comme une étape incontournable pour toutes les entités qu'elles soient civiles ou commerciales.

Cette démarche permet à l'administration d'identifier les personnes physiques exerçant un contrôle réel sur la société, influençant ainsi ses décisions.

[Faire ma déclaration de bénéficiaires effectifs](#)

Qu'est-ce qu'un bénéficiaire effectif pour une SCI ?

Un bénéficiaire effectif est une **personne physique qui détient ou contrôle directement ou indirectement une société ou une entité juridique.**

Ainsi, c'est celui ou celle qui possède le **contrôle ultime sur une entité**, souvent en détenant un pourcentage significatif de ses parts sociales, en ayant une influence sur les décisions clés ou en exerçant un contrôle sur la gestion.

Un bénéficiaire effectif doit **remplir l'une des deux conditions suivantes**, à savoir :

- Elle détient, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits de vote ou du capital de la société ;
- Elle exerce un contrôle sur les organes dirigeants ou sur [l'assemblée générale des associés de la SCI](#).

A noter: si aucun de ces critères n'est rempli, le bénéficiaire effectif est la personne ou les personnes qui représentent légalement la société, comme le [gérant de la SCI](#) ou le président.

De plus, la notion de bénéficiaire effectif vise à identifier les véritables propriétaires ou les personnes qui ont un pouvoir décisif au sein d'une entité.

Ainsi, cela **contribue à la transparence financière et à la prévention de la fraude et du blanchiment d'argent.**

A noter: en cas de démembrement des parts sociales de la SCI, l'associé qui possède la nue-propriété contrôle seulement les droits de vote. Tandis que l'usufruitier contrôle uniquement le capital. Si un associé détient plus de 25% des parts en nue-propriété, il est considéré comme le bénéficiaire effectif.

Qui est considéré comme bénéficiaire effectif d'une SCI ?

L'entrée en vigueur de l'[ordonnance du 1er décembre 2016](#) vise à renforcer les dispositifs de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme en France.

Les obligations de tenue d'un [registre des bénéficiaires effectifs](#) s'applique désormais aux entreprises commerciales telles que les [SAS \(Sociétés par Actions Simplifiées\)](#) ou les [SARL \(Sociétés à responsabilité Limitée\)](#), ainsi qu'aux sociétés civiles comme les SCI (Sociétés Civiles Immobilières).

Ainsi, le **responsable de la SCI doit identifier et indiquer toute personne physique ayant un pouvoir de contrôle sur la société** dans une [déclaration de bénéficiaires effectifs \(DBE\)](#).

D'ailleurs, ce document doit être déposé au greffe **dans les 15 jours suivants la réception du récépissé de dépôt** du dossier de demande d'immatriculation.

Selon l'[article L.561-2-2 du Code monétaire et financier](#), les bénéficiaires effectifs se réfèrent à la ou aux personnes physiques suivantes :

- Celles qui exercent finalement, directement ou indirectement, un contrôle sur le client ;
- Celles pour lesquelles une opération est réalisée ou une activité exercée.

Bon à savoir : les détails concernant la définition et les méthodes pour déterminer le bénéficiaire effectif sont précisés par un décret en Conseil d'Etat.

Ainsi, vous trouverez une fiche pratique illustrés par des schémas : [Fiche pratique RBE \(schémas\)](#)

Comment déclarer les bénéficiaires effectifs de laSCI ?

Il existe deux moments de déclaration, à savoir :

- La déclaration au moment de la création de la société ;
- La déclaration modificative.

La déclaration au moment de la création de la société

Lors de la constitution de la société, **il est impératif de déclarer les bénéficiaires effectifs.**

Par conséquent, cette déclaration doit être effectuée **via le guichet des formalités des entreprises.**

Au moment de la déclaration, il y a des informations, concernant la société, à fournir telles que :

- La dénomination ou raison sociale ;
- La forme juridique ;
- L'adresse du siège social ;
- Le numéro unique d'identification.

Concernant les bénéficiaires effectifs, les informations à indiquer sont les suivantes :

- Le nom, nom d'usage, pseudonyme, prénoms ;
- La date et le lieu de naissance ;
- La nationalité ;
- L'adresse personnelle ;
- La nature et les modalités du contrôle exercé sur la société, ainsi que l'étendue de ce contrôle ;
- Date à laquelle ils sont devenus bénéficiaires de la société.

Zoom : pensez à LegalPlace afin de répondre à votre obligation de [déclaration des bénéficiaires effectifs de votre société](#). Il vous suffit de remplir le formulaire mentionnant les bénéficiaires effectifs de votre société directement en ligne. Il faudra ensuite joindre les pièces justificatives demandées pour que notre équipe puisse traiter votre dossier dans les plus brefs délais.

La déclaration modificative

Lorsque des changements surviennent dans la composition des bénéficiaires effectifs, il est nécessaire de **déposer une demande d'inscription modificative**.

Ainsi, ces modifications peuvent résulter de divers événements, tels qu'une modification du capital social de la société ou des mises à jour des informations personnelles des bénéficiaires.

Attention : le bénéficiaire effectif concerné par ces ajustements dispose de 30 jours à compter de leur survenance pour effectuer cette demande d'inscription modificative. Cette procédure doit être réalisée en ligne via le site du guichet unique des formalités des entreprises pour assurer la conformité aux exigences légales.

Est-ce une obligation de déclarer les bénéficiaires effectifs d'une SCI ?

La déclaration des bénéficiaires effectifs d'une SCI est une étape essentielle dans le processus d'immatriculation de la société.

Ainsi, **c'est une obligation légale** qui permet d'assurer la transparence et prévenir les activités illicites telles que le blanchiment d'argent et la fraude fiscale.

Quel est le tarif de dépôt pour la déclaration des bénéficiaires effectifs d'une SCI ?

Le coût du dépôt **est de 23,62 € TTC** si le premier document relatif au bénéficiaire effectif est déposé lors de la demande d'immatriculation ou dans les 15 jours suivant la demande.

En revanche, le coût **est de 54,42 € TTC** pour le premier dépôt au registre des bénéficiaires effectifs.

Enfin, le tarif sera de **46,41 € TTC** pour un dépôt modificatif du bénéficiaire effectif de la société.

Voici une courte vidéo vous expliquant rapidement et simplement comment faire un registre des bénéficiaires effectifs.

Quelles sont les conséquences en cas d'absence ou de fausse déclaration ?

Le non-respect des règles concernant le registre des bénéficiaires effectifs est sanctionné par l'[article L.561-49 du code monétaire et financier](#).

Plusieurs actions sont considérées comme des violations des obligations de la SCI en ce qui concerne la déclaration de ses bénéficiaires effectifs, à savoir :

- Le non-respect des délais pour déposer la déclaration des bénéficiaires effectifs ;
- Inclure des informations fausses ou incorrectes dans la déclaration ;
- Omettre de notifier tout changement dans le contrôle de la SCI tel qu'une cession de parts sociales.

Cette violation peut entraîner une peine pouvant aller **jusqu'à six mois d'emprisonnement et une amende de 7 500€**.

Les personnes physiques reconnues coupables **peuvent également être confrontées à d'autres sanctions**. Par exemple, comme l'interdiction de gérer des entreprises et des restrictions de certains droits civils.

Par ailleurs, **des sanctions plus sévères sont prévues pour les personnes morales**. Il peut s'agir notamment des amendes plus élevées et d'autres mesures restrictives en cas de responsabilité pénale.

Par conséquent, il est essentiel de maintenir un registre des bénéficiaires effectifs à jour.

Le **greffier du tribunal de commerce peut vérifier la conformité** des inscriptions et demander des corrections si nécessaire.

Bon à savoir : ainsi, il peut effectuer des comparaisons entre l'[extrait Kbis de la société](#) et la déclaration. Si les corrections ne sont pas apportées dans le délai imparti, le greffier peut saisir le juge compétent.

FAQ

Où doit être conservé le Registre des Bénéficiaires Effectifs (RBE) ?

Le RBE doit être conservé au siège social de la SCI ou à tout autre endroit en France où elle exerce son activité. Il doit être accessible aux autorités compétentes en cas de contrôle.

Quelle est la confidentialité des informations contenues dans le Registre des Bénéficiaires Effectifs d'une SCI ?

Les informations contenues dans le RBE sont confidentielles et accessibles uniquement aux autorités compétentes, telles que les autorités fiscales et les organismes chargés de la lutte contre le blanchiment d'argent. Elles ne sont pas accessibles au public.

Est-ce que les SCI étrangères opérant en France doivent également déclarer leurs bénéficiaires effectifs ?

Oui, les SCI étrangères qui exercent une activité en France sont tenues de se conformer aux obligations de déclaration des bénéficiaires effectifs en vertu de la législation française.