Ouvrir un compte bancaire professionnel pour une SCI

Description

L'ouverture d'un compte bancaire pour créer une SCI (société civile immobilière) est requise pour l'entrepreneur, au regard de la loi. La création de ce type de compte permet ainsi de retranscrire les opérations liées à la société et peut se faire auprès d'une banque traditionnelle ou d'une banque en ligne.

Pour rappel, la SCI est une société ayant pour objet la gestion des biens immobiliers, pouvant être la résidence principale des associé ou pas.

Créer SCI en ligneOuvrir un compte bancaire avec Shine

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La Société Civile Immobilière (SCI) est une forme juridique permettant à plusieurs personnes de **gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers**. Elle se décline en plusieurs formes adaptées à différents objectifs, avec des caractéristiques spécifiques qui en font une option flexible et attractive pour l'investissement immobilier.

En effet, on distingue **plusieurs types de SCI** :

- 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 ;
- 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 ;
- SCI d'attribution : est utilisée pour construire ou acquérir des biens immobilier pour ensuite les partager entre les associés en nue propriété, en jouissance ou en pleine propriété ;
- 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) ;
- SCI de jouissance à temps partagé : une telle société à pour but de partager l'usage des biens personnels entre les associés.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Est-il obligatoire d’avoir un compte pour une SCI ?

La Société civile immobilière (SCI) présente de nombreux points communs avec d’autres formes juridiques de société comme la SARL ou encore la SAS. En effet, pour créer une SCI, certaines étapes comme l’enregistrement de ses statuts sont nécessaires.

De plus, ladite société est dans l’obligation de créer un compte bancaire pour être légalement constituée.

Cette pratique figure parmi les avantages de la SCI et lui permet de séparer **les activités commerciales des opérations personnelles.** Ainsi, toute confusion fiscale ou comptable est évitée.

De plus, ouvrir un compte bancaire au nom de la SCI permet de procéder à la nomination de mandataires et de cotitulaires spécifiques à ladite société.

Enfin, cette procédure garantit à la société, la possibilité de **bénéficier de services bancaires** mis en place par la banque auprès de laquelle elle a souscrit.

Zoom : LegalPlace vous propose de créer votre SCI en ligne, à prix réduit, et d’effectuer toutes les démarches à votre place. Pour cela, il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et nos équipes se chargent de toutes les formalités : de la rédaction des statuts à la transmission du dossier d’immatriculation au greffe.

Peut-on utiliser son compte bancaire personnel pour une SCI ?

Peu importe la forme juridique d’une société, l’ouverture obligatoire d’un compte bancaire **s’apparente à une affectation de patrimoine**, protégeant ainsi l’entrepreneur en cas de difficultés financières. Dans certains cas, le gérant de la société crée un compte bancaire à son nom, mais le dédie aux activités de la SCI.

Cette pratique comporte de nombreux avantages, notamment au niveau des frais bancaires. En effet, l’utilisation d’un compte personnel est gratuite. De ce fait, le gérant de la SCI ne paie aucun frais lié à la gestion de son compte bancaire.

Si cette pratique n’est **pas illégale**, de plus en plus de banques s’opposent néanmoins à l’ouverture d’un compte bancaire personnel pour la gestion d’une SCI.

© 2023 LEGALPLACE SAS

L'une des principales raisons réside dans la **confusion entre le patrimoine personnel du gérant** de la société **et le patrimoine professionnel au nom de celle-ci**.

Attention : une société civile qui n'a pas de compte bancaire à son propre nom peut être perçue comme étant une société civile immobilière fictive par la loi. De ce fait, même si le gérant n'a pas l'intention de frauder, il peut tout de même être la cible d'une enquête de la part de l'administration fiscale et être inculpé.

Le compte bancaire professionnel est-il obligatoire pour une SCI ?

Du point de vue de la loi, **la création d'un compte bancaire professionnel** pour une société civile immobilière n'est pas obligatoire.

Cependant, cette procédure est fortement conseillée pour éviter les éventuels problèmes, notamment au niveau de la fiscalité.

© 2023 LEGALPLACE SAS

En effet, **ouvrir un compte professionnel met le gérant à l'abri** en cas de contrôle fiscal en plus d'assurer sa protection en cas de difficultés financières de la société civile immobilière.

Bon à savoir : De plus, si vous décidez d'ouvrir un compte bancaire professionnel, le compte bancaire doit être au nom de la SCI. Si vous souhaitez ouvrir un compte au nom du gérant, un compte professionnel devra être ouvert.

Que faut-il savoir avant d'ouvrir un compte bancaire pour une SCI ?

Aujourd'hui, de nombreuses banques professionnelles en ligne ou traditionnelles proposent des offres et des services spécialement dédiés à l'ouverture d'un compte bancaire professionnel au nom d'une SCI. Cette situation donne naissance à des offres concurrentielles ayant pour but d'attirer tout entrepreneur souhaitant ouvrir un compte bancaire professionnel à moindre frais au nom de leur SCI. De plus, il est possible de faire appel à un expert-comptable.

Le coût de l'ouverture d'un compte bancaire professionnel

Les tarifs relatifs à l'ouverture d'un compte bancaire professionnel dédié aux activités d'une SCI varient d'un établissement bancaire à un autre. En général, il faut prévoir :

- Entre 7 € et 60 € par mois pour les frais de tenue de compte ;
- Entre 0,05 % et 0,20 % de commission à prélever au niveau des opérations de débit en ce qui concerne les mouvements de compte ;
- Environ 27 € de frais annuel pour une carte bancaire basique ;
- Aux alentours de 50 € de frais annuel pour une carte Visa Business ;
- Jusqu'à 130 € de frais annuels pour une carte Visa Gold Business.

Attention : des frais supplémentaires peuvent s'ajouter pour les opérations de prélèvement, les virements ou encore dans le cas d'une banque à distance.

La négociation des frais d'ouverture du compte

Malgré l'existence de grilles tarifaires prévues pour l'ouverture d'un compte bancaire professionnel au nom d'une SCI, il est **possible de négocier les frais bancaires avec le conseiller**.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pour cela, il faut utiliser les bons arguments. Cela signifie qu'il faut :

- Souligner son ancienneté en tant que client de la banque ;
- Assurer au conseiller le solde positif de la trésorerie ;
- Souligner le fait que les opérations annuelles de la SCI sont peu nombreuses.

Comment ouvrir un compte bancaire en ligne ?

De plus en plus d'entrepreneurs choisissent les néobanques pour ouvrir un compte bancaire au nom de leur SCI. Certaines banques en ligne qui en ont même fait leur spécialité.

Les principales banques en ligne

La **banque en ligne Qonto**, propose diverses offres :

- Le pack Solo : pour un utilisateur, il comprenant une Mastercard physique et la possibilité d'effectuer 20 virements, SEPA inclus ;
- L'offre Standard : un pack pour 5 utilisateurs, comprenant 2 Mastercard physiques et la possibilité d'effectuer 100 virements, SEPA inclus ;
- L'offre Premium : un pack pour 15 utilisateurs, comprenant 5 Mastercard physique et la possibilité d'effectuer 500 virements, SEPA inclus ;
- Enfin une dernière offre Premium cette fois pour une quantité illimitée d'utilisateurs, comprend 15 Mastercard physiques et la possibilité d'effectuer 2000 virements, SEPA inclus.

La **banque en ligne Manager One**, quant à elle, offre :

- La possibilité d'encaisser des chèques ;
- La mise à disposition de cartes bancaires Business ainsi que leur gestion avancée.

Enfin, la **banque en ligne Anytime**, propose deux offres :

- Une offre Standard pour un utilisateur, comprenant une Mastercard physique et la possibilité d'effectuer 20 virements, SEPA inclus ;
- Une offre Premium pour plus de 2 utilisateurs, comprenant 2 Mastercard physiques et la possibilité d'effectuer 200 virements, SEPA inclus.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les différences par rapport à une banque traditionnelle

Actuellement, les banques en ligne ou banques digitales sont de plus en plus sollicitées pour les avantages qu'elles procurent :

- L'intuitivité et la facilité d'utilisation de leur interface ;
- La rapidité des procédures d'ouverture de compte bancaire ;
- L'accès continu aux services bancaires via un smartphone, un ordinateur ou une tablette ;
- La disponibilité et la compétence du service client ;
- La possibilité de synchroniser l'application de la banque en ligne avec d'autres logiciels pour une meilleure gestion de la SCI.

Peu importe la banque en ligne choisie et l'offre de souscription sélectionnée, **aucun frais d'ouverture de compte ou frais de tenue de compte n'est requis**, contrairement aux banques traditionnelles. Néanmoins, des frais d'abonnement annuels sont tout de même à prévoir, même s'il s'agit d'une offre sans engagement dont le premier mois est gratuit après la souscription.

Quelle est la procédure pour ouvrir un compte bancaire pour une SCI ?

Pour ouvrir un compte bancaire professionnel dédié aux activités d'une société civile immobilière, l'alternative aux banques en ligne est évidemment de s'adresser à une banque traditionnelle. En effet, de nombreuses banques traditionnelles sont à la disposition des entrepreneurs pour les accompagner dans les démarches d'ouverture d'un compte professionnel. Entre autres, il est possible de citer :

- La **Banque Postale**, qui met à disposition des offres non seulement pour les entreprises, mais aussi pour les SCI comme par exemple l'offre LBP @ccess 24 comprenant un abonnement de 24 € par mois et une carte bancaire offerte ;
- La **Société Générale**, qui propose l'ouverture d'un compte bancaire JazzPro pour un abonnement de 36,90 € par mois. Pour disposer d'une carte Visa Business, il est nécessaire de choisir un abonnement à 38,16 € par an ;
- Le **Crédit Mutuel,** qui met à disposition des offres spécifiques pour les SCI et qui offre la possibilité d'ouvrir un compte Eurocompte Pro pour un abonnement de 15 € par mois ;
- La **banque BNP Paribas**, qui propose l'offre MaBanquePro pour un abonnement de 12,75 € par mois, en plus d'une carte Business nécessitant un abonnement de

© 2023 LEGALPLACE SAS

57 € par an ;
- La **banque HSBC** avec l'offre ContratPro TVA pour un abonnement de 37,50 € par mois.

Les documents à fournir

Pour ouvrir un compte bancaire professionnel au nom d'une SCI, il faut fournir quelques **pièces justificatives** :

- La copie recto verso de la pièce d'identité (passeport, carte d'identité ou permis de conduire) du gérant de la société ;
- La copie recto verso des pièces d'identité des mandataires ayant reçu l'autorisation d'utiliser le compte bancaire nouvellement créé ;
- Une copie de l'extrait KBIS ;
- Un extrait des statuts ;
- Un justificatif de la publication de l'immatriculation de la SCI au sein du journal d'annonce officiel.

Que faire en cas de refus d'ouverture de compte par la banque ?

Il arrive parfois qu'une **banque refuse au client l'ouverture d'un compte bancaire** dans son établissement. Cette situation peut toucher tant un particulier qu'une personne morale. Cependant, la banque doit expliquer à la SCI les voies de recours pour faire valoir son droit à ouvrir un compte bancaire.

Pour cela, un dossier doit être remis à la **Banque de France** qui, après saisine, se chargera de désigner un autre établissement bancaire qui aura la SCI pour cliente. Le **dossier de recours** en question doit contenir les éléments suivants :

- La lettre mentionnant le refus de la banque d'ouvrir un compte bancaire professionnel dédié aux activités de la SCI ;
- Un courrier introductif ;
- La photocopie de la pièce d'identité du gérant de la société civile immobilière
- Un justificatif de domicile du gérant ;
- Un formulaire de demande d'intervention rempli par le gérant.

Comment choisir la bonne banque pour son compte professionnel ?

Pour choisir la bonne banque et y ouvrir le compte bancaire professionnel de sa

© 2023 LEGALPLACE SAS

société, de nombreux paramètres sont à prendre en compte, notamment :

- Une bonne relation avec le conseiller est à privilégier ;
- La possibilité d'obtenir des financements si besoin.

La relation avec son conseiller

Les qualités premières d'un bon banquier sont la disponibilité, le professionnalisme ou encore le sens de l'écoute. Elles lui permettront de trouver les meilleures solutions pour la société civile immobilière en cas de difficultés.

La possibilité d'obtenir les financements nécessaires au fonctionnement de la SCI

Dans le cas où la SCI n'a pas besoin de financement, **les banques digitales sont à privilégier**. En effet, contrairement aux banques traditionnelles, les banques en ligne qui acceptent d'avoir une société civile immobilière comme cliente ne proposent pas de financement.

Dans la majorité des cas, le gérant d'une société civile commerciale procède à un emprunt à titre personnel qui constituera plus tard l'apport en numéraire de la SCI. Dans le cas d'une banque traditionnelle, l'octroi d'un crédit, à titre de financement de la société civile immobilière, ne peut se faire que par l'ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque en question.

Les comparateurs de banques

Actuellement, de nombreux sites internet comparent les offres des banques, qu'elles soient traditionnelles ou en ligne. Ces sites mettent à disposition toutes les informations nécessaires à la SCI pour créer un compte bancaire professionnel auprès d'une banque. À ce titre, il est possible d'obtenir des informations sur :

- Les tarifs mensuels ou annuels d'abonnement ;
- Les frais de tenue de compte ;
- Le nombre d'utilisateurs ;
- Les frais d'abonnement en optant pour l'utilisation de cartes bancaires
- Les services annexes, etc.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Tableau comparatif entre la banque en ligne et la banque traditionnelle

Voici un tableau comparatif entre les caractéristiques d'une banque en ligne et d'une banque traditionnelle pour un SCI pour vous aider à choisir un type de bancaire pour ouvrir un compte dédié à vos besoins et vos moyens.

	Banque traditionnelle	**Banque en ligne**
Création	Création parfois longue	Ouverture rapide car totalement dématérialisée
Services proposés	– Compte courant – Compte épargne – Dépôts d'espèces et de chèque – Possibilité de découvert – Carte bancaire	– Fonctionnalités bancaires retreintes (surtout pour les néo-banques) – Services non bancaires supplémentaire en option tels que : outils de facturation, automatisation de certaines parties de la comptabilité
Gestion du compte	– Gestion en ligne via une application bancaire – Autonomie restreinte car besoin d'un conseiller pour certaines opérations	– Gestion autonome via une application – Pas de conseil, seule une interface
Accompagnement	Conseiller physique sur les horaires d'ouverture + service téléphonique disponible	Service client généralement réactif et connecté

© 2023 LEGALPLACE SAS

Prix	– Compte personnel : entre 10 et 20€ par an en moyenne – Compte professionnel : aux alentours de 20€ par mois pour une société	– Compte personnel : généralement gratuit – Compte pro : en moyenne 10€ par mois

Voici une courte vidéo vous expliquant clairement et rapidement tout ce qu'il faut savoir pour créer sa SCI :

Comment créer une SCI ?

La SCI est une forme juridique idéale pour la **gestion d'un patrimoine immobilier à plusieurs**. Toutefois, il faut prendre en compte certains frais nécessaires pour la création d'une SCI.

Ainsi, pour créer une société civile immobilière, il est nécessaire de **respecter les étapes obligatoires** suivantes :

1. Rédiger les statuts de la SCI e prenant soin de désigner les gérants ;
2. Constituer le capital social ;
3. Publier une annonce légale pour informer les tiers de la création d'une SCI ;
4. Immatriculer la SCI.

Bon à savoir : Depuis le 1er janvier 2023, les démarches liées à la création, la modification ou la cessation d'activité s'effectuent en ligne sur le site de l'INPI, le Guichet unique.

Comment se déroule la constitution du capital ?

Le capital social peut être constitué à partir d'**apports en nature ou d'apports en numéraire**. De plus, le choix appartient à l'entrepreneur d'opter pour un **capital social fixe ou un capital social variable**. Dans tous les cas, il est obligatoire que les statuts de la société mentionnent le montant exact du capital social.

Le cas d'une société civile immobilière au capital social fixe

En général, il s'agit de la méthode la plus répandue pour constituer le capital social

© 2023 LEGALPLACE SAS

d'une SCI. La constitution d'un capital social fixe n'exige aucun minimum ni maximum et peut se faire par des apports en numéraire ou apports en nature. Le capital social fixe ainsi constitué est divisé en parts sociales entre les associés selon la hauteur de leur apport.

Ainsi, les statuts d'une SCI au **capital social fixe** doivent comporter les informations suivantes :

- Le montant du capital social constitué
- Les apports de chaque associé
- La valeur de chaque part sociale
- Les conditions de versement des apports en numéraire
- Les informations sur l'apporteur
- L'évaluation de l'apport
- Les parts sociales détenues par l'apporteur (dans le cas d'apports en nature)

Bon à savoir : la constitution d'un capital social est obligatoire pour créer une société civile immobilière. Toutefois, ce dernier n'est pas limité en terme de montant.

Le cas d'une société civile immobilière au capital social variable

Pour constituer un **capital social variable**, la société doit prévoir dans ses statuts une **clause de variabilité du capital social**. Dans cette optique, il est nécessaire de mentionner le seuil et le plafond de capital social autorisé. Aucune procédure particulière n'est exigée de la part de la SCI en cas de modification du capital social.

Les apports au capital social

Dans une SCI, les associés disposent de plusieurs choix en matière d'apport au capital social et dans tous les cas ils doivent procéder au dépôt de capital.

A ce titre, il peut s'agir d'apports :

- En **numéraire :** et dans ce cas, les modalités de versement sont fixées par les statuts
- En **nature :** ils devront dans ce cas devront être notifiés par le notaire, notamment face à des biens immobiliers.
- En **biens communs :** l'époux devra dans ce cas notifier son conjoint toute souscription aux parts sociales d'une SCI

© 2023 LEGALPLACE SAS

L’établissement d’un compte courant d’associés

Les apports en compte courant faits par les associés font partie des sources de financement d’une SCI, au même titre qu’un emprunt bancaire ou l’apport en capital. Cependant, l’apport en capital et l’apport en compte courant sont deux notions totalement différentes.

En effet, si l’associé minoritaire contribue au financement de la société par un apport en compte courant, il n’en devient pas pour autant un actionnaire majoritaire.

Néanmoins, la loi impose au gérant de procéder, tous les ans au solde des comptes courants. Cette pratique permet de dresser un bilan comptable, car les comptes courants sont perçus comme des dettes pour la SCI.

FAQ

Est-il possible d'utiliser un compte bancaire personnel pour la gestion d'une SCI ?

Utiliser un compte bancaire personnel pour la gestion d'une SCI n'est pas une pratique illégale et comporte en réalité plusieurs avantages notamment sur le terrain des frais bancaires. Néanmoins, les banques s'opposent de plus en plus fréquemment à cette pratique. En effet, elle contribue à la confusion entre le patrimoine personnel du gérant de la SCI et le patrimoine professionnel au nom de la société.

Quel est le coût de l'ouverture d'un compte bancaire professionnel pour une SCI ?

Les tarifs pour l'ouverture d'un compte professionnel dédié à l'activité d'une SCI varient généralement d'une banque à l'autre. Néanmoins il faut prévoir :

- Entre 7€ et 60€ par mois pour les frais de tenue de compte ;
- Entre 0,05% et 0,20% de commissions liées aux mouvements de compte ;
- Environ 27€ de frais annuel pour une carte bancaire classique ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Aux alentours de 50 € de frais annuels pour une carte Visa Business ;
- Jusqu'à 130 € de frais annuels pour une carte Visa Gold Business.

A cela s'ajoutent la plupart du temps des frais liés aux opérations de prélèvement et aux virements.

Quels sont les inconvénients d'une SCI ?

Malgré les nombreux avantages qu'offre la SCI, la création d'une SCI présente également des inconvénients et des limites qu’il est important de prendre en compte avant de se lancer notamment concernant la fiscalité, les responsabilités, et les contraintes administratives liées à cette structure juridique.

© 2023 LEGALPLACE SAS