

**PASCAL DÉNOS**

*Diplômé d'expertise-comptable  
et Commissaire aux Comptes  
DESS en Banques et Finances*

# **GUIDE PRATIQUE DE LA SCI**

**Modèles prêts à l'emploi sur CD-Rom**

Quatrième édition

© Groupe Eyrolles, 1998, 2001, 2004, 2008  
ISBN : 978-2-212-54020-8

**EYROLLES**

Éditions d'Organisation



# 2

## LA CRÉATION DE LA SCI

La création d'une société civile immobilière nécessite d'accomplir des démarches administratives et juridiques. La constitution d'une SCI doit être élaborée avec beaucoup de soin, car une mauvaise rédaction des statuts risque de ne pas permettre d'atteindre les objectifs poursuivis.

### I. La rédaction des statuts

---

Les sociétés civiles immobilières ne font l'objet d'aucune loi spécifique. Elles sont soumises au droit commun des sociétés civiles, qui définit le cadre juridique général de leurs statuts. À l'intérieur de ce cadre, les futurs associés ont toute liberté pour adapter les statuts à leurs objectifs par des clauses facultatives.

## I.1. Attention aux SCI fictives

Si les éléments caractéristiques du contrat de société ne sont pas réunis (C. civ., art. 1832), la SCI est fictive et sa nullité <sup>1</sup> peut être demandée en justice.	
<b>Cas de SCI fictives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Absence de pluralité d'associés</b> : une seule personne (le véritable apporteur) constitue une SCI avec un prête-nom (l'associé fictif est un « homme de paille », un « prête-nom »). Ce montage peut entraîner la nullité de la SCI. De plus, le prête-nom court un risque (sa responsabilité peut être engagée pour le remboursement des dettes...). Le véritable apporteur risque de perdre le contrôle des parts détenues par l'homme de paille, même s'il essaie de se garantir par la signature de cessions de parts en blanc (pratique illicite et peu sûre car le prête-nom peut vendre ses parts à un tiers, ou les parts peuvent être transmises aux héritiers suite au décès du prête-nom).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Absence d'<i>affectio societatis</i></b> : l'<i>affectio societatis</i> est l'intention de tous les associés de travailler ensemble et sur un pied d'égalité au sein de la SCI. Dans une SCI familiale, les parents n'ont pas réellement l'intention d'être sur un pied d'égalité avec leurs enfants. De plus, les enfants ne sont associés que par la volonté de leurs parents. La SCI familiale ne possède pas alors d'<i>affectio societatis</i><sup>2</sup>.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'apport des associés est fictif</b> : la SCI acquiert un immeuble avec un emprunt. Le capital de la SCI est élevé mais n'est pas libéré immédiatement. Les loyers encaissés permettent de rembourser l'emprunt et de libérer les apports des associés. L'apport des associés est fictif car les associés n'ont jamais eu l'intention de financer le patrimoine social par le capital social, mais par un emprunt bancaire. Les associés n'apportent pas d'argent à la SCI. La SCI va autofinancer son capital.</li> </ul> <p>Les associés peuvent cependant argumenter que le financement du capital social s'est effectué grâce aux bénéfices, qui ont vocation à être attribués aux associés.</p>

1. La société fictive est la principale cause de nullité. Il existe cependant d'autres causes de nullité : d'une part, les causes de nullité en général (consentement, capacité, objet, fraude) et d'autre part, les causes spécifiques tenant à la violation de l'article 1832 ou 1833 du Code civil (objet illicite et absence d'intérêt commun).
2. Le recours en justice pour défaut d'*affectio societatis* est délicat, car il est fondé sur des notions psychologiques peu compatibles avec les modes de preuve retenus par les tribunaux.

.../...

<b>Conséquences d'une SCI fictive</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Une SCI fictive peut être annulée par décision de justice dans le cadre d'une action en nullité<sup>1</sup>.</b> Cependant, les risques d'annulation d'une SCI fictive sont assez limités dès lors que la SCI n'est pas frauduleuse.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>La cause de la nullité peut être régularisée :</b> la nullité peut être régularisée jusqu'à ce que le tribunal ait statué. De plus, le tribunal ne peut prononcer la nullité que deux mois après le début de la procédure. Enfin, il peut fixer un délai pour que les intéressés régularisent la nullité.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>La nullité n'a pas d'effet rétroactif :</b> les créanciers personnels des associés de la SCI ne peuvent donc pas faire réintégrer l'apport de leur débiteur dans son patrimoine (sauf s'il avait été fait en fraude de leur droit).</li></ul>

## 1.2. Les associés

Deux associés suffisent pour créer une SCI. Il n'existe pas de nombre maximal d'associés. Toute personne peut être associée dans une SCI. Les associés doivent avoir la capacité de signer les statuts (leur consentement ne doit donc pas être vicié).

### 1.2.1. SCI entre époux

La SCI entre époux est possible quel que soit le régime matrimonial adopté.

Si un seul des époux, mariés sous le régime légal, désire s'associer à une SCI au moyen de biens communs, il doit informer<sup>2</sup> son conjoint de

1. Toute personne ayant intérêt à agir (créancier, administration fiscale, associé...) peut exercer l'action en nullité lorsqu'il s'agit d'une nullité absolue. Seule la personne dont la loi a voulu assurer la protection peut agir en justice lorsqu'il s'agit d'une nullité relative. Ces actions se prescrivent en trois ans à compter du jour où la nullité est encourue. Cependant, lorsque l'action est fondée sur la fraude, elle se prescrit en trente ans.
2. À défaut d'information, le conjoint peut engager une action en nullité de l'acte pendant les deux années qui suivent la révélation de celui-ci, ou les deux ans qui suivent la dissolution de la communauté si elle intervient avant.

la possibilité d'acquérir lui aussi la qualité d'associé, à peine de nullité de l'apport ou de l'achat. Les autres associés doivent alors agréer le conjoint qui souhaite devenir associé.

Si le conjoint dûment informé manifeste sa volonté de devenir associé uniquement lorsque l'apport est réalisé, les associés ne sont pas obligés de l'agréer. Dans ce cas, bien que les parts soient comprises dans la communauté, seul l'un des époux aura la qualité d'associé.

### **1.2.2. SCI avec des mineurs**

Une SCI peut être constituée avec un mineur même s'il n'est pas émancipé (à partir de 16 ans), bien que cette qualité le rende indéfiniment responsable des dettes sociales. Pour la représentation du mineur, le consentement des parents est suffisant. Cependant, si le mineur a perdu l'un de ses parents et qu'il est placé sous administration légale et sous contrôle judiciaire, l'autorisation du juge des tutelles est obligatoire.

#### **Zoom n° 11**

---

##### **SCI et enfants mineurs**

Dans une SCI, la responsabilité des associés est indéfinie. Pour protéger ses intérêts, un mineur ne peut devenir associé d'une SCI qu'avec l'accord de ses parents qui sont ses administrateurs légaux. Par prudence, l'autorisation du juge des tutelles est nécessaire (les avis sont partagés). Si le mineur est déjà associé d'une SCI, la SCI peut librement emprunter pour acheter un immeuble car c'est la SCI qui emprunte et non le mineur. L'autorisation du juge des tutelles n'est donc pas requise. La SARL de famille permet d'associer librement un mineur car la responsabilité des associés est limitée au montant des apports.

---

#### **Zoom n° 12**

---

##### **Une SCI peut acquérir des parts de SCI**

Une SCI peut acquérir des parts d'une autre SCI ou d'une SCPI car cela est conforme à son objet social. Au niveau fiscal, le régime applicable dépend du régime de chacune des SCI.

---

(Suite zoom n° 12)

.../...

Supposons une SCI Alpha qui acquiert des parts sociales dans une SCI Bêta :

**La SCI Alpha est soumise à l'IR :**

- Si la SCI Bêta est soumise à l'IR, elle est transparente fiscalement. Son bénéfice imposable est alors déterminé selon les règles des revenus fonciers (c'est son activité – la location – qui détermine les règles applicables – les revenus fonciers). La SCI Alpha déclare sa quote-part de revenus fonciers dans la SCI Bêta. Les dividendes distribués par Bêta ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.
- Si la SCI Bêta est soumise à l'IS, elle est opaque fiscalement. Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles de l'IS. C'est la société Bêta qui paie l'IS. Les dividendes distribués par Bêta sont imposables au niveau d'Alpha en tant que revenus de capitaux mobiliers.

**La SCI Alpha est soumise à l'IS :**

- Si la SCI Bêta est soumise à l'IR, elle est transparente fiscalement. Son bénéfice imposable est alors déterminé selon les règles de l'IS (c'est l'activité de l'associé – règles IS – qui détermine les règles applicables – règles IS). La SCI Alpha déclare sa quote-part de résultat IS dans la SCI Bêta. Les dividendes distribués par Bêta ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés. Si la SCI Bêta vient à se déprécier, la SCI Alpha pourra comptablement provisionner les parts, mais cette provision n'est pas déductible fiscalement à cause de la transparence fiscale.
- Si la SCI Bêta est soumise à l'IS, elle est opaque fiscalement. Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles de l'IS. C'est la société Bêta qui paie l'IS. Les dividendes distribués par Bêta sont imposables au niveau d'Alpha en tant que revenus de capitaux mobiliers. Alpha peut appliquer le régime d'exonération des sociétés mères. Si la SCI Bêta vient à se déprécier, la SCI Alpha pourra provisionner les parts. Cette provision pour dépréciation suivra le régime des moins-values à long terme (si participation supérieure à 5 %) qui pourra uniquement s'imputer sur les plus-values à long terme réalisées au cours des 10 années suivantes (le solde sera imposé à 15 %). À défaut, elle sera perdue.

### 1.3. Les apports

Les apports par les associés sont obligatoires.

Un **bien indivis** peut être apporté à une SCI :

- un indivisaire apporte sa quote-part indivise,
- ou tous les indivisaires apportent le bien indivis. À la suite d'un décès, les héritiers (les indivisaires) apportent l'immeuble (le bien indivis) dont ils ont hérité à une SCI. En contrepartie de cet

apport, ils peuvent recevoir des parts également indivises. Cependant, chaque coïndivisaire peut également recevoir un nombre de parts équivalant à ses droits indivis. Dans ce cas, l'indivision cesse et un partage de « fait » intervient. (Les règles protectrices du partage concernant les mineurs doivent être respectées, et le droit de partage de 1 % est versé au Trésor public.)

## **1.4. La participation aux résultats**

Tous les associés doivent participer aux résultats.

### **1.4.1. Participation aux bénéfices**

Les associés participent aux bénéfices (ou aux économies) proportionnellement à leur part dans le capital social. Cependant, une clause statutaire peut prévoir qu'une catégorie de parts sociales donnera droit à des dividendes plus importants, même si la participation aux pertes est différente (la loi n'impose pas qu'il y ait identité de proportion dans la répartition des bénéfices et des pertes). Ainsi, des parents qui désirent conserver les revenus de l'immeuble apporté à la SCI peuvent prévoir qu'une partie plus importante des bénéfices leur sera attribuée.

### **1.4.2. Participation aux pertes**

*Vis-à-vis des créanciers de la SCI*

- À l'égard des créanciers de la SCI, les associés sont indéfiniment responsables du passif social à proportion de leur part dans le capital social, quelles que soient les clauses statutaires. Les créanciers ne pourront poursuivre les associés qu'après avoir poursuivi vainement la SCI. (Si M. Debret est associé à 40 % dans une SCI qui a un passif de 1 000 000 €, il sera personnellement tenu de rembourser 400 000 € aux créanciers.)

*Vis-à-vis des associés de la SCI*

- Les associés participent aux pertes proportionnellement à leur part dans le capital social. Cependant, une clause statutaire peut

limiter ou augmenter la participation des associés dans les pertes sociales (une clause peut limiter la contribution aux pertes d'un associé au montant de son apport). Cette clause est cependant inopposable aux tiers (à moins qu'ils ne l'acceptent expressément lorsqu'ils contractent avec la société).

## 1.5. Comment élaborer les statuts ?

Les statuts doivent être établis par **écrit** par acte sous seing privé ou par acte notarié (en l'absence d'écrit, la SCI n'est pas nulle, mais elle ne peut pas être immatriculée, et fonctionne alors comme une société de fait).

### 1.5.1. Acte sous seing privé

Les futurs associés peuvent élaborer les statuts de la SCI en complétant les statuts types (annexe n° 220) si la SCI à créer ne présente pas de complexité juridique.

Les statuts sont établis sur papier libre. Il faut laisser un espace suffisant (une marge à gauche ou en bas) qui permet au receveur de l'enregistrement d'y apposer sa mention, et aux associés de faire des renvois lorsqu'une erreur a été commise. Chaque renvoi sera approuvé au moyen des paraphes des parties. Chaque page est numérotée et paraphée. Chaque original sera signé par chacun des associés. Chaque original doit mentionner le nombre des originaux.

Combien d'exemplaires des statuts ?	
Exemplaires originaux à signer par chacun des associés	Copies certifiées conformes par le gérant
<ul style="list-style-type: none"><li>• un à conserver au siège social ;</li><li>• un pour le service de l'enregistrement ;</li><li>• deux pour le greffe du tribunal de commerce ;</li><li>• un par associé<sup>1</sup>.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• pour le banquier ;</li><li>• pour les administrations.</li></ul>

1. Chaque associé doit conserver son original car l'original, accompagné le cas échéant des actes de cessions, constituera pour l'associé la justification de son titre.

### Les statuts types en annexe n° 220

Les statuts doivent comporter les mentions imposées par la loi, mais aussi les modalités de fonctionnement pratique de la société (choix et pouvoirs des gérants, mode de consultation des associés, majorité requise pour certaines décisions...), de façon à disposer des renseignements nécessaires quand se pose une question (à défaut, il faudrait en permanence se référer aux dispositions légales ou réglementaires).

À l'opposé, les statuts ne doivent pas reproduire toutes les dispositions légales car le texte serait volumineux sans être adapté aux besoins de la société. De plus, les statuts, pour être à jour, devraient être modifiés par une assemblée générale extraordinaire chaque fois que les textes légaux font l'objet d'une modification ; ce qui entraîne un coût et un formalisme importants.

C'est pourquoi les statuts types proposés en annexe réalisent un compromis entre des statuts trop longs et des statuts trop courts.

### 1.5.2. Acte authentique

#### L'acte authentique est-il obligatoire pour la rédaction des statuts ?

*Les fondateurs peuvent avoir intérêt à confier la rédaction des statuts à un notaire (les honoraires sont négociables et dépendent de la complexité du montage juridique envisagé). Le notaire prendra en compte les préoccupations des futurs associés pour que les statuts soient adaptés à la situation, et éviter ainsi de sérieuses difficultés dans la vie de la société par la suite.*

<p><b>Apport d'un immeuble à une SCI</b></p>	<p>Lorsqu'un immeuble ou un droit au bail supérieur à douze ans est apporté à une SCI, les statuts peuvent être rédigés par acte sous seing privé. Cependant, ils devront être déposés au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance d'écriture et de signature afin d'être publiés au bureau des hypothèques compétent.</p>
<p><b>SCI entre parents et enfants</b></p>	<p>Les statuts d'une SCI entre parents et enfants peuvent être valablement rédigés par acte sous seing privé. Dès lors que l'héritier membre de la SCI n'a pas été avantagé, le bien ne sera pas rapporté à la succession. L'acte authentique ne confère aucune sécurité complémentaire. Cependant, le recours au notaire permettra de bénéficier de ses conseils en matière de transmission de patrimoine, car il est habitué à résoudre les problèmes successoraux. .../...</p>

.../...

<b>SCI entre époux</b>	Les statuts d'une SCI entre époux peuvent être valablement rédigés par acte sous seing privé. Cependant, l'acte authentique protège la SCI d'une action en nullité fondée sur le motif d'une donation déguisée <sup>1</sup> . Ainsi, les juges ont retenu la qualification de donation déguisée dans une SCI entre époux dont l'immeuble social avait été entièrement financé par le mari (statuts rédigés sous seing privé) – (Cass. civ. 1 <sup>re</sup> , 17 mars 1987). Si la qualification de donation déguisée est retenue, elle entraîne la nullité de l'opération, ce qui fait perdre au survivant les avantages retirés de la SCI.
------------------------	---

## 1.6. L'objet social

L'objet de la SCI doit être rédigé très attentivement car une mauvaise rédaction est lourde de conséquences.

**L'activité de la SCI doit être civile.** Attention à une rédaction qui remet en cause la forme civile de la société ! En effet, si l'activité de la SCI est commerciale, les associés deviennent solidairement responsables des dettes sociales, et la société est automatiquement soumise à l'IS (l'administration fiscale tolère, à concurrence de 10 %, les activités commerciales des sociétés civiles).

L'objet social détermine l'étendue des **pouvoirs du gérant vis-à-vis des tiers**. Attention à un objet étendu qui risque de laisser au gérant des pouvoirs illimités (voir page 94) !

### Cas n° 14

#### SARL fictive créée par une SCI

Une société civile immobilière crée une filiale sous forme de SARL pour loger son activité commerciale afin de ne pas remettre en cause sa forme civile. La SCI a été condamnée à rembourser les dettes de la SARL car c'est une filiale fictive.

1. « Les avantages et les libéralités résultant d'un contrat de société entre époux ne peuvent être annulés parce qu'ils constitueraient des donations déguisées, lorsque les conditions en ont été réglées par un acte authentique » (C. civ., art.1832-1, al. 2). L'article 1832-1 n'empêche pas de retenir le caractère indirect de la donation, ce qui permettra à l'un des époux en cas de divorce de révoquer la donation selon l'article 1096 du Code civil, ou de soumettre la donation à réduction en cas de décès.

### Nos conseils pour la rédaction de l'objet social

*Pour un modèle de clause, voir les statuts types n° 220*

- Précisez dans l'objet de la SCI que la vente de l'immeuble social doit rester exceptionnelle. En effet, la SCI ne doit pas faire des acquisitions et des ventes répétitives. À défaut, la SCI aurait une activité de marchand de biens qui est une activité commerciale.
- Ne mentionnez pas dans l'objet social la location en meublé car c'est une activité commerciale.
- L'objet social doit prévoir la faculté pour la SCI de se porter caution afin de faciliter les opérations de financement. Cependant, le cautionnement risque de remettre en cause la force civile de la SCI.
- Vous devez restreindre l'objet de la SCI afin de limiter les pouvoirs du gérant.

## 1.7. Le nom

**La dénomination sociale est libre.** Elle peut être de pure fantaisie. Elle reprend souvent l'adresse de l'immeuble social (attention s'il y a plusieurs SCI dans le même immeuble !). Elle ne doit pas porter atteinte aux droits des tiers. Elle doit figurer sur tous les actes émanant de la société. (*N.B.* : la SCI peut être connue sous une raison sociale ; la raison sociale est obligatoirement composée du nom des associés.)

## 1.8. Le siège social

Le siège social détermine la nationalité de la société, les tribunaux territorialement compétents et le lieu d'accomplissement des formalités légales de publicité.

Le siège social peut être transféré dans tout autre lieu avec l'approbation de L'AGE. Les statuts peuvent donner tous pouvoirs au gérant pour effectuer ce transfert seul si le siège reste dans le même arrondissement du lieu d'immatriculation.

### Zoom n° 13

---

**Le siège social** peut être situé chez l'un des associés qui doit indiquer le nom de la SCI sur sa boîte aux lettres.

---

## 1.9. La durée

La durée doit être déterminée dans les statuts. Elle court à dater de l'immatriculation de la société et ne peut excéder 99 ans. Elle peut être abrégée ou prorogée.

## 1.10. Les rapports avec les tiers

Les statuts ne peuvent pas limiter :

- **Les engagements des associés vis-à-vis des tiers** (C. civ., art. 1857). Cependant, au niveau du fonctionnement interne de la SCI, les associés peuvent limiter leur engagement. Si les tiers acceptent cette limitation en contractant avec la SCI, la clause leur est opposable.
- **Les pouvoirs du gérant agissant dans le cadre de l'objet social** (C. civ., art. 1849). Cependant, les pouvoirs du gérant peuvent être limités en restreignant l'objet de la SCI.

## 1.11. Les droits des associés

Les engagements d'un associé ne peuvent pas être augmentés sans le consentement de celui-ci (C. civ., art. 1836). Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives (C. civ., art. 1844, al. 1), et d'obtenir communication des livres et documents sociaux (C. civ., art. 1855). Les associés peuvent poser des questions écrites (C. civ., art. 1855), et le gérant doit rendre compte annuellement aux associés (C. civ., art. 1856).

## 1.12. La fin de la société

Les clauses de dissolution (C. civ., art. 1844-7) et de nullité (C. civ., art. 1844-10 à 1844-15) sont déterminées par la loi.

### 1.13. Les clauses facultatives

**La loi définit le cadre juridique général des SCI. À l'intérieur de ce cadre très souple, les futurs associés ont toute liberté pour adapter les statuts à leurs objectifs par des clauses facultatives<sup>1</sup>.**

- La modification des statuts (C. civ., art. 1836) et la prorogation de la société (C. civ., art. 1844-6) nécessitent en principe l'unanimité sauf dispositions contraires des statuts.
- Les règles de désignation et de révocation du gérant ainsi que ses pouvoirs internes (C. civ., art. 1846 à 1851) sont fixés par les statuts.
- Le régime des décisions collectives doit être précisé par les statuts (C. civ., art. 1852 à 1854). À défaut, les décisions collectives nécessitent l'unanimité (ce qui risque de rendre la SCI ingérable).
- Une part indivise doit être représentée par un mandataire unique et une part démembrée doit être représentée par le nu-proprétaire<sup>2</sup> sauf disposition contraire des statuts.
- « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social, sauf clause contraire » (C. civ., art. 1844-1), (voir page 62).
- « Le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, sauf clause contraire » (C. civ., art. 1844-9).
- La cession de parts sociales (voir page 217) est réglementée par les articles 1861 à 1863 du Code civil. Cependant, les majorités et les modalités prévues peuvent être modifiées par les statuts sans aboutir cependant à une impossibilité pour le cédant de se séparer de ses parts sociales.
- Les statuts peuvent obliger les associés à répondre aux appels de fonds de la gérance conformément à l'objet social ; imposer la tenue d'une comptabilité.
- Les statuts peuvent prévoir le fonctionnement des comptes courants et leurs modalités de remboursement ; les modalités d'exclusion d'un associé, et les modalités concernant son retrait volontaire ; le vote par correspondance...

1. Sur de nombreux points, les dispositions légales sont ainsi énoncées : « sauf dispositions contraires des statuts » ; « à moins qu'il n'en soit disposé autrement dans les statuts » ; « dans le silence de la convention »...

2. Sauf en ce qui concerne l'affectation des bénéfices.

## 2. Le capital social

La loi ne fixe aucun capital minimal car les associés sont responsables des dettes sociales sur leur propre patrimoine. Les futurs associés peuvent donc décider librement du montant du capital social.

### 2.1. Capital faible ou capital élevé ?

#### 2.1.1. Capital faible

La constitution d'une SCI avec un capital faible permettra de transmettre les parts sociales pour un coût fiscal faible si le montant de l'actif net social est faible.

**Valeur des parts sociales = actif net social = actif social (immeuble de la SCI) – dettes sociales (compte courant ou emprunt de la SCI)**

#### Cas n° 15

##### Constitution d'une SCI avec un capital faible et droits de mutation

M. Debret constitue une SCI pour acquérir un immeuble d'une valeur de 1 000 000 €.

- hypothèse n° 1 : M. Debret apporte 990 000 € à la SCI en compte courant ;
- hypothèse n° 2 : M. Debret apporte 1 000 000 € sous forme de capital (il reçoit des parts sociales).

##### Bilan de la SCI – hypothèse n° 1

Immeuble	1 000 000	Capital Compte courant	10 000
			990 000
	1 000 000		1 000 000

##### Bilan de la SCI – hypothèse n° 2

Immeuble	1 000 000	Capital Compte courant	1 000 000
			0
	1 000 000		1 000 000

M. Debret donne ou vend la majorité des parts de la SCI à son fils peu de temps après l'acquisition de l'immeuble :

- dans l'hypothèse n° 1, les droits de mutation sont très faibles car ils sont calculés sur une base de 10 000 € et le financement par compte courant (990 000 €) constitue un passif déductible de l'actif social (l'immeuble d'une valeur de 1 000 000 €) ;
- dans l'hypothèse n° 2, les droits de mutation sont calculés sur une base de 1 000 000 €. Pour diminuer la base de calcul, il est possible de procéder, avant la donation, à **une réduction de capital**.

Au fur et à mesure du remboursement du compte courant de M. Debret, le passif social diminuera et l'actif social augmentera. La valeur des parts sociales sera plus importante et les droits d'enregistrement seront plus élevés.

**Le risque d'un capital faible est lié à l'imposition des plus-values lors de la cession ultérieure des parts sociales.** En effet, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession des parts de la SCI et leur prix d'acquisition. Plus le capital est faible, plus le prix d'acquisition est faible et plus la plus-value de cession est importante.

Dans ce cas, la seule solution pour réduire la plus-value de cession est de vendre l'immeuble par la SCI plutôt que de vendre les parts sociales. Les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur seront identiques (5 %). Cependant, la vente de l'immeuble supportera les frais d'assiette de 0,09 % (les droits d'enregistrement pour l'immeuble sont de 5,09 % au lieu de 5 % pour les parts sociales).

#### Cas n° 16

---

#### Constitution d'une SCI avec un capital faible et plus-values

Dans l'hypothèse n° 1, M. Debret cède ses parts sociales quand le compte courant est totalement remboursé.

---

Dans ce cas, le prix de vente des parts sociales est au moins de 1 000 000 € (actif net social), alors que les parts sociales ont été acquises pour 10 000 € (capital initial). Le prix de cession est presque

entièrement considéré comme une plus-value de cession (si le compte courant n'était presque pas remboursé, le prix de cession serait plus faible ainsi que la plus-value).

#### Zoom n° 14

### Capital faible ou capital élevé

**Si des cessions de parts sociales sont prévues à moyen terme**, il est préférable de constituer une SCI avec un **capital élevé** (pour une cession à court terme, le capital faible n'influence pas la plus-value ; pour une cession à long terme, la plus-value est totalement exonérée quel que soit le montant du capital).

**Un capital faible permet également de sortir de la SCI sans imposition** : la SCI vend l'immeuble social et distribue le prix de vente aux associés. Cette distribution est assimilée à une distribution de réserves non taxable (pas de droit de partage de 1 % – voir page 258).

### 2.1.2. Capital élevé

Par comparaison, certains avantages et inconvénients d'un capital élevé ont été développés précédemment. Nous présentons ici uniquement une synthèse.

#### Avantages d'un capital élevé

- le capital élevé diminue l'imposition des plus-values en cas de cession ultérieure des parts sociales (voir page 71) ;
- le coût de constitution d'une SCI avec un capital élevé est le même que celui d'une SCI avec un capital faible ;
- même si les associés ne disposent pas des sommes nécessaires, ils peuvent constituer une SCI avec un capital élevé car ils ne sont pas obligés de libérer le capital (voir page 72) ;
- avec un capital élevé la SCI bénéficie d'un plus grand « prestige » vis-à-vis des tiers ;
- la SCI est de plein droit créancière des intérêts sur le montant de l'apport de l'associé défaillant quand le capital est appelé ;
- un capital élevé est préférable à des comptes courants élevés car une demande de remboursement de la part d'un associé peut mettre la SCI en difficulté financière (des clauses spécifiques dans les statuts peuvent régler les demandes de remboursement) ;
- si les parts de la SCI sont exonérées d'impôt sur la fortune (ISF), l'affectation des résultats à la libération progressive d'un capital élevé, à la place d'une affectation en compte courant, permet de réduire la base d'imposition à l'ISF (voir page 198).

## 2.2. Faut-il adopter un capital variable ?

<b>Capital variable</b>	
<i>La loi du 24 juillet 1867 prévoit la possibilité d'insérer une clause de variation du capital dans les sociétés civiles.</i>	
<b>Intérêt d'un capital variable</b>	<p>Si la composition des associés de la SCI change fréquemment, une clause de capital variable permet <b>d'éviter de recourir à la procédure lourde d'augmentation ou de réduction de capital</b> (exemples : SCI constituées entre investisseurs, SCI constituées pour l'acquisition d'une résidence de loisirs, SCI constituées entre le chef d'entreprise et certains collaborateurs...).</p> <p>La clause de capital variable permet également l'exclusion d'un associé<sup>1</sup>.</p>
<b>Régime</b>	<p>Le capital social varie librement entre un capital maximal (capital statutaire) et un capital minimal (au moins égal à 10 % du capital statutaire), sans aucune formalité de publicité.</p> <p>L'admission de nouveaux associés est soumise à l'agrément de l'organe désigné par les statuts. Chaque associé peut se retirer librement (à moins que le capital ait atteint le seuil minimal). Un associé peut être exclu sur décision de l'assemblée générale extraordinaire.</p>

## 2.3. Libération immédiate ou différée du capital social ?

Les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales sur leur propre patrimoine. Comme le capital social ne constitue pas une garantie pour les tiers, la libération des apports peut être retardée selon les délais fixés dans les statuts (C. civ., art. 1843-3, al. 5).

Les statuts peuvent :

- librement déterminer les dates auxquelles les parts sociales devront être libérées ;
- ou laisser au gérant l'initiative d'appeler ultérieurement le capital.

Les associés qui ne disposent pas des sommes nécessaires lors de la constitution de la SCI, peuvent constituer une SCI avec un capital élevé car ils ne sont pas obligés de libérer le capital.

1. Voir les développements page 248.

De plus, en cas de cession de parts sociales, la plus-value de cession est calculée à partir du prix d'acquisition au moment de la souscription, même si le capital social n'a pas été libéré dès la constitution de la société.

Quand la date de libération du capital est fixée, l'associé doit libérer le montant de son apport. Si l'associé est défaillant, il « devient de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme à compter du jour où elle devait être payée et ce, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu » (C. civ., art. 1843-3, al. 5).

La libération d'un apport en nature s'effectue par le transfert de propriété au profit de la SCI. La libération d'un apport en numéraire peut s'effectuer par compensation d'une créance liquide et exigible de l'associé sur la SCI (un compte courant).

#### Cas n° 17

#### **SCI avec un capital élevé et dont le capital est libéré en fonction des appels laissés à l'initiative du gérant**

Deux personnes constituent une SCI avec un capital de 1 000 000 € dont 200 000 € sont libérés à la constitution de la SCI. Le surplus est libéré en fonction des appels du gérant. La SCI emprunte 800 000 € pour acquérir un immeuble de 1 000 000 €. La SCI n'a aucune trésorerie : l'immeuble (1 000 000 €) est financé par l'emprunt (800 000 €) et par l'apport en numéraire immédiatement libéré (200 000 €).

#### **Bilan de départ de la SCI :**

Capital non libéré	800 000	Capital	1 000 000
Immeuble	1 000 000	Emprunt	800 000
Trésorerie	0	Compte courant	0
	1 800 000		1 800 000

(Capital – capital non libéré = capital libéré : 1 000 000 € – 800 000 € = 200 000 €)

Si les loyers encaissés par la SCI permettent de rembourser les échéances de l'emprunt (capital + intérêt), l'emprunt (le capital pour 800 000 €) disparaît du passif et le résultat de la SCI (les loyers encais-

sés moins les intérêts de l'emprunt), est distribué aux associés par virement aux comptes courants. Avec un emprunt à 8 % remboursable par annuités constantes sur quinze ans (annuité  $\approx$  93 500 €), au bout de quinze ans la SCI aura payé à sa banque 1 402 500 € dont 800 000 € de remboursement de capital. La SCI sur cette période de quinze ans aura dégagé un résultat de 800 000 € en faisant abstraction de l'imposition des revenus fonciers : les loyers encaissés (1 402 500 €) moins les intérêts de l'emprunt (602 500 €)<sup>1</sup>.

**Bilan de la SCI au bout de quinze ans avant affectation du résultat :**

Capital non libéré	800 000	Capital	1 000 000
Immeuble	1 000 000	Résultat	800 000
Trésorerie	0	Emprunt	0
		Compte courant	0
	1 800 000		1 800 000

**Bilan de la SCI au bout de quinze ans après affectation du résultat en compte courant :**

Capital non libéré	800 000	Capital	1 000 000
Immeuble	1 000 000	Emprunt	0
Trésorerie	0	Compte courant	800 000
	1 800 000		1 800 000

Au fur et à mesure que les comptes courants au profit des associés se forment, la libération du capital peut se faire par compensation avec les comptes courants.

**Bilan de la SCI au bout de quinze ans avec libération du capital par compensation avec les comptes courants :**

Capital non libéré	0	Capital	1 000 000
Immeuble	1 000 000	Emprunt	0
Trésorerie	0	Compte courant	0
	1 000 000		1 000 000

1. Voir page 126 pour une application détaillée.

## Zoom n° 15

---

### Risque d'un capital élevé non libéré au moment de la constitution

- En cas de cession des parts sociales, les plus-values seront faibles car elles seront calculées sur un prix d'acquisition élevé : le capital social même s'il n'est pas libéré à la constitution. L'administration fiscale pourrait essayer de démontrer que **l'apport des associés est fictif** car les associés n'ont jamais eu l'intention de financer le patrimoine social par le capital social, mais par un emprunt bancaire. Les associés peuvent cependant argumenter que le financement du capital social s'est effectué grâce aux bénéficiaires, qui ont vocation à être attribués aux associés (voir page 58).
  - Les intérêts d'un emprunt sont déductibles du revenu foncier s'ils sont nécessaires pour financer l'investissement. La SCI peut appeler le capital pour financer l'investissement. Elle n'a donc pas besoin d'emprunter. L'administration pourrait estimer que l'emprunt ne sert pas à acquérir l'immeuble mais à suppléer au défaut de paiement de l'associé et rejeter ainsi la déductibilité des intérêts. Cet argumentaire ne tient pas car si l'associé avait emprunté à titre personnel pour libérer son apport, les intérêts auraient été déductibles de son revenu foncier (voir page 185).
  - Les intérêts qui rémunèrent le compte courant ne sont pas déductibles tant que le capital n'est pas libéré si la SCI opte pour l'IS ou si les parts sont inscrites à l'actif d'une entreprise (on applique alors les règles BIC – voir page 111).
- 

## Zoom n° 16

---

### La libération différée du capital d'une SCI ne permet pas de faire d'économie fiscale

Quand le capital d'une SCI n'est pas entièrement libéré, l'associé a une dette de libération envers la SCI. Si l'associé vend ses parts sociales, le prix de vente des parts sociales est moins important puisque l'acheteur devra libérer le capital. Pour éviter que la plus-value de cession et la base de calcul des droits d'enregistrement soient réduits et permettent ainsi une économie fiscale, la dette de libération vient augmenter le prix de vente.

---

## 3. Le coût de la constitution

---

La constitution d'une SCI entraîne des frais qui sont à la charge de la société. Elle peut également entraîner une taxation supportée par l'associé sur l'apport qu'il fait à la société.

### 3.1. Les frais à la charge de la société

#### 3.1.1. Les droits d'apport

Pour constituer une SCI, les associés doivent réaliser des apports en numéraire (de l'argent) ou des apports en nature (un immeuble...) :

- Ces apports sont en principe rémunérés par des parts sociales de la SCI : ce sont les **apports « à titre pur et simple »**.
- Cependant, un associé peut apporter un immeuble dont il a financé l'acquisition par un emprunt qui n'est pas encore remboursé au moment de l'apport. L'associé peut demander à la SCI la prise en charge du remboursement de cet emprunt. L'apport est alors rémunéré par des parts sociales de la SCI et par la prise en charge du passif. La partie de l'apport rémunéré par la prise en charge de l'emprunt est un **apport « à titre onéreux »**.

#### Cas n° 17 bis

##### Constitution d'une SCI et répartition des apports

Deux associés, Graccus et Enak, constituent une SCI. Graccus apporte 100 000 €. Enak apporte un immeuble de bureaux d'une valeur de 700 000 € et grevé d'un emprunt de 300 000 € qui sera pris en charge par la SCI.

**Procéder à la répartition des apports.**

##### Répartition des apports :

Associés	Nature de l'apport	Montant de l'apport	Apport à titre pur et simple	Apport à titre onéreux	Capital de la SCI	Répartition des parts sociales
Graccus	Numéraire	100 000 €	100 000 €		100 000 €	20 %
Enak	Immeuble Emprunt	700 000 € - 300 000 €	400 000 €	300 000 €	400 000 €	80 %
		<b>500 000 €</b>	<b>500 000 €</b>	<b>300 000 €</b>	<b>500 000 €</b>	<b>100 %</b>

### Bilan de départ de la SCI :

Actif		Passif	
Immeuble	700 000 €	Capital	500 000 €
Trésorerie	100 000 €	Emprunt	300 000 €
	<b>800 000 €</b>		<b>800 000 €</b>

**Les apports à titre onéreux** (rémunérés par la prise en charge d'un passif) **sont imposés comme les ventes** au taux de 5 % (voir page 108).

La **taxation des apports à titre pur et simple** (rémunérés par des parts sociales) dépend de la nature du bien apporté, du régime d'imposition de l'apporteur et du régime d'imposition de la SCI (voir page 80) :

- Les apports à une **SCI soumise à l'impôt sur le revenu** sont exonérés.
- Si la **SCI opte pour l'impôt sur les sociétés**, les **apports en numéraire** sont exonérés. En revanche, l'apport d'un **immeuble** par un associé personne physique<sup>1</sup> à une SCI soumise à l'IS est taxé au taux de 5 %.

Pour certains apports, la **TVA immobilière** se substitue aux droits d'enregistrement :

- terrains à bâtir lorsque la SCI prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans et qu'elle est assujettie à la TVA ;
- immeubles construits depuis moins de cinq ans et dont c'est la première mutation depuis l'achèvement.

Si la SCI opte pour la TVA, les loyers seront soumis à la TVA **et la SCI pourra récupérer la TVA payée sur l'achat**. En cas de vente de l'immeuble social plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, la cession est soumise aux droits d'enregistrement et la TVA initialement déduite devra être reversée pour partie à l'État (voir page 158).

1. L'apport d'un immeuble par une société relevant de l'IS à une SCI relevant de l'IS est exonéré.

Par ailleurs, **la mise en société d'une entreprise individuelle est exonérée de droits d'enregistrement** si :

- l'apporteur prend l'engagement de conserver pendant trois ans au moins les titres remis en contrepartie de l'apport ;
- l'immeuble est affecté à l'exploitation et apporté en même temps que les autres éléments du fonds professionnel.

#### Zoom n° 17

---

##### **La mise en société d'une entreprise individuelle est gratuite**

L'exonération de droits d'enregistrement ne s'applique pas si l'exploitant décide de dissocier l'actif professionnel apporté à une société d'exploitation (SARL...) et l'actif immobilier apporté à une SCI (voir cas n° 18).

---

#### Cas n° 18

---

##### **Mise en société d'une entreprise individuelle et constitution d'une SCI**

Un boulanger apporte son fonds de commerce à une SARL soumise à l'IS et décide d'isoler les « murs » au sein d'une SCI qui opte pour l'IS.

**Quels sont les droits d'apport ?**

---

L'apport du fonds à la SARL est exonéré si le boulanger prend l'engagement de conserver les parts sociales de la SARL pendant trois ans au moins. En revanche, l'apport de l'immeuble à la SCI sera taxé au taux de 4,80 % si l'apport est à titre pur et simple.

#### Cas n° 19

---

##### **Constitution d'une SCI et calcul des droits d'apport**

Deux associés, Graccus et Enak, constituent une SCI. Graccus apporte 100 000 €. Enak apporte un immeuble de bureaux d'une valeur de 700 000 €, grevé d'un emprunt de 300 000 € qui sera pris en charge par la SCI.

---

(Suite cas n° 19)

.../...

Calculer les droits d'enregistrement payés par la SCI en retenant les deux hypothèses suivantes :

- Hypothèse n° 1 : la SCI est imposée sur le revenu.
- Hypothèse n° 2 : la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés.

**Hypothèse n° 1 : la SCI est imposée sur le revenu**

À partir de la répartition des apports effectuée précédemment (cas n° 15), les droits d'enregistrement payés par la SCI sont les suivants :

1. **Apport en numéraire de 100 000 €** : apport à titre pur et simple  
⇒ pas d'imposition.
2. **Apport de l'immeuble de bureaux d'une valeur de 700 000 € grevé d'un emprunt de 300 000 € qui sera pris en charge par la SCI** :
  - apport à titre onéreux pour 300 000 € ⇒ imposé comme une vente ⇒  $300\,000\text{ €} \times 5\% = 15\,000\text{ €}$  ;
  - apport à titre pur et simple pour 400 000 € ⇒ pas d'imposition.

**Au final, la SCI paiera 14 400 € de droits d'enregistrement**

**Hypothèse n° 2 : la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés**

Les droits d'enregistrement sont identiques. Cependant l'apport à titre pur et simple pour 400 000 € est imposé au taux de 4,80 % ⇒  $400\,000\text{ €} \times 5\% = 20\,000\text{ €}$ .

**Au final, la SCI paiera 33 600 € de droits d'enregistrement**

Pour les apports à titre onéreux, lorsque l'apport porte sur un bien unique (un immeuble comme dans l'exemple précédent), l'imputation du passif ne pose aucun problème. En revanche, **lorsque l'apport porte sur une masse de biens de nature différente, les associés peuvent librement choisir** (le choix doit être indiqué dans l'acte de société) **les éléments d'actif qui seront considérés comme apportés à titre onéreux**. Ils effectueront ce choix de façon à **payer le moins possible de droits**.

<b>Droits d'enregistrement sur les apports à titre pur et simple à une SCI</b>			
<i>Les droits d'enregistrement sur les apports à titre pur et simple à une SCI (rémunérés par des droits sociaux) dépendent de la nature du bien apporté, du régime d'imposition de l'apporteur et du régime d'imposition de la SCI.</i>			
Type d'apport	Apporteur	SCI bénéficiaire de l'apport soumise à	
		l'impôt sur le revenu	l'impôt sur les sociétés
Numéraire <sup>1</sup>	Personne physique <sup>2</sup>	Exonération	Exonération
	Société soumise à l'IS		
Immeuble à usage professionnel	Personne physique <sup>2</sup>	Exonération	5 % que l'apport soit à titre pur et simple ou à titre onéreux
	Société soumise à l'IS		Exonération
Immeuble à usage d'habitation	Personne physique <sup>2</sup>	Exonération	5 % que l'apport soit à titre onéreux ou à titre pur et simple
	Société soumise à l'IS		Exonération

Pour cela, le passif sera imputé en priorité sur les biens d'actif dont la vente ne supporterait pas de droits de mutation (espèces, créances...) ou encore sur des biens relevant de la TVA (terrains à bâtir, immeubles dont l'achèvement remonte à moins de cinq ans). Lorsque cette imputation est épuisée, il faut se résigner à imputer le solde du passif sur les immeubles, ce qui entraîne l'exigibilité des droits de mutation.

- 
1. Ainsi que les meubles corporels, les créances, les valeurs mobilières...
  2. Ou personne morale imposée sur le revenu (SNC...).

Cas n° 20

**Calcul des droits en cas de constitution d'une SCI – Cas de synthèse**

Jacques Héraklion est propriétaire de quelques biens immobiliers qu'il souhaite rassembler au sein d'une société civile immobilière relevant de l'IR afin d'en faciliter la gestion et d'en préparer la transmission à titre gratuit au profit de ses deux enfants. Il apporte à la SCI les éléments suivants :

- un immeuble à usage de bureaux, évalué à 4 400 000 € et grevé d'un passif hypothécaire de 2 300 000 € qui sera pris en charge par la SCI ;
- un terrain à bâtir évalué à 400 000 €, sur lequel la SCI prend l'engagement de construire un ensemble immobilier dans les quatre ans. La SCI est assujettie à la TVA ;
- un apport en numéraire de 500 000 € destiné à financer en partie la construction à édifier sur ce terrain.

Les deux enfants de Jacques Héraklion apporteront chacun 15 000 € en numéraire.

**Calculer les droits exigibles.**

- **Hypothèse n° 1 : la SCI est imposée sur le revenu.**
- **Hypothèse n° 2 : la SCI opte pour l'imposition sur les sociétés.**

**Bilan de départ de la SCI :**

Immeuble de bureaux	4 400 000 €	Capital	3 030 000 €
Terrain à bâtir	400 000 €	Emprunt	2 300 000 €
Trésorerie	530 000 €		
	<b>5 330 000 €</b>		<b>5 330 000 €</b>

**Calcul des droits exigibles :**

**Hypothèse n° 1 : la SCI est imposée sur le revenu**

Jacques Héraklion apporte des éléments dont la valeur brute est de 5 300 000 €. Ses apports sont à titre onéreux à concurrence du passif pris en charge par la société, soit 2 300 000 € ; ils sont à titre pur et simple pour le surplus, soit 3 000 000 €. Dans les statuts, il faut prévoir l'imputation du passif d'abord sur le numéraire apporté par Jacques Héraklion (500 000 €), ensuite sur le terrain à bâtir (400 000 €), le solde (1 400 000 €) étant imputé sur l'immeuble à usage de bureaux. L'imputation sur le numéraire n'entraîne l'exigibilité d'aucun droit de mutation. Pour les autres imputations, les droits à payer seront les suivants :

- TVA sur le terrain à bâtir :  $400\,000\text{ €} \times 19,60\% = 78\,400\text{ €}$  qui sont récupérables par la SCI si elle a opté pour la TVA.

- Droits de mutation sur les apports à titre onéreux (sur le terrain) :  
 $1\,400\,000\text{ €} \times 5\% = 70\,000\text{ €}$ .

Associés	Apports				Droits exigibles sur apports	
	Nature	Montant	À titre pur et simple	À titre onéreux	À titre pur et simple	À titre onéreux
<b>Héraklion père</b>	Immeuble à usage de bureaux	4 400 000	3 000 000	1 400 000	0	<b>Droits de mutation :</b> + 1 400 000 × 4,80 % = 67 200 €
	Passif hypothécaire	- 2 300 000				
	Terrain à bâtir	400 000		400 000		<b>TVA immobilière :</b> + 400 000 × 19,60 % = 78 400 €
	Numéraire	500 000		500 000		0
	<b>Total</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 300 000</b>		
<b>Héraklion fils</b>	Numéraire	30 000	30 000		0	
	<b>Total</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>			

## Hypothèse n° 2 : la SCI est soumise à l'IS

Si la SCI opte pour l'IS, les apports à titre onéreux sont taxés de la même manière. En revanche, les apports à titre pur et simple portant sur l'immeuble à usage de bureaux supportent les droits de mutation au taux de 5 %, soit :  $3\,000\,000\text{ €} \times 5\% = 150\,000\text{ €}$ .

### Zoom n° 18

#### Pour ne pas aggraver les droits d'apports à une SCI

- Si les associés ne prévoient pas la répartition du passif dans les statuts, l'administration impute le passif sur les différents éléments apportés proportionnellement à leur valeur. Les droits d'enregistrement sont alors plus élevés.
- Si la SCI opte pour l'IS, il en résulte une aggravation des droits lorsque des immeubles sont apportés à une SCI par des personnes physiques (voir cas n° 20).
- En revanche, il est interdit d'imputer le passif propre à un apporteur sur des éléments apportés par un autre associé (dans le cas n° 20, le passif hypothécaire ne peut pas être imputé sur les 30 000 € de numéraire apportés par les deux enfants).
- Séparez bien les meubles et l'immeuble car l'apport ou la vente de meubles n'est pas soumis aux droits d'enregistrement (dans le cas d'un appartement ancien avec des meubles de valeur : une bibliothèque...).

**Cas n° 21**

**Intérêts d'emprunt et droits d'enregistrement**

M. Fujita détient un immeuble d'une valeur vénale de 1 000 000 € grevé d'un emprunt de 600 000 €. Il souhaite constituer une SCI imposée à l'impôt sur le revenu.

**Deux hypothèses sont envisagées :**

- 1. Apport de l'immeuble et de l'emprunt à la SCI.**
- 2. Apport uniquement de l'immeuble à la SCI.**

**Hypothèse n° 1 : apport de l'immeuble et de l'emprunt à la SCI.**

L'apport de l'immeuble d'une valeur de 1 000 000 € est un apport à titre onéreux à hauteur de l'emprunt (600 000 €) et à titre pur et simple pour le solde (400 000 €). L'apport à titre onéreux est taxé comme une vente alors que l'apport à titre pur et simple par une personne physique à une société soumise à l'IR n'est pas taxé. Nous obtenons :

Apport à titre onéreux	600 000	5,00 %	30 000
Apport à titre pur et simple	400 000	0,00 %	0
<b>Apport total</b>	<b>1 000 000</b>		<b>30 000</b>

Pour déterminer son revenu foncier, la SCI peut déduire des loyers encaissés les intérêts de l'emprunt.

**Hypothèse n° 2 : apport uniquement de l'immeuble à la SCI.**

L'apport de l'immeuble d'une valeur de 1 000 000 € est entièrement un apport à titre pur et simple qui n'est pas taxé.

**Conclusion**

L'apport uniquement de l'immeuble à la SCI a permis de faire une économie de droits d'enregistrement de 30 000 € tout en offrant la possibilité de pouvoir déduire les intérêts d'emprunt du revenu foncier de l'associé.

### 3.1.2. Le droit de timbre

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le droit de timbre perçu par l'administration fiscale est supprimé.

### 3.1.3. Les honoraires de constitution de la SCI et les autres frais

Nature des frais <sup>1</sup>	Tarif
<b>Les honoraires de l'avocat ou du notaire<sup>2</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• pour la rédaction des statuts ;</li><li>• pour l'accomplissement des diverses formalités de constitution.</li></ul>	Pas de barème légal des honoraires : prévoir de 1 500 € à 2 500 €.
Les frais de publication d'un <b>avis de constitution dans un journal d'annonces légales.</b>	Tarif fixé par arrêté préfectoral : prévoir environ 150 € pour un texte succinct.
Le <b>centre des formalités des entreprises</b> (y compris les frais de dépôt d'acte et de publication au BODACC).	Prévoir 61 € environ.

## 3.2. Les frais à la charge des associés

L'apport à une SCI est imposé comme une vente (la valeur d'apport constitue le prix de vente) et déclenche ainsi l'imposition des plus-values réalisées par l'associé sur l'apport qu'il fait à la SCI. Cette plus-value est imposée<sup>3</sup> selon le régime :

- des **plus-values des particuliers** si le bien fait partie du patrimoine privé de l'apporteur ;

1. Certains bureaux d'enregistrement, se fondant sur l'article 672 du Code général des impôts, taxent au droit fixe de 230 €, en plus des droits d'apport, des dispositions statutaires considérées comme indépendantes comme la nomination des premiers gérants dans les statuts.

2. Ce n'est pas obligatoire. Le présent guide est suffisant pour une SCI simple.

3. Reportez-vous page 31 pour connaître les modalités précises de ces régimes d'imposition.

- des **plus-values professionnelles** si le bien fait partie du patrimoine de l'entreprise de l'apporteur (le bien est un élément de son actif professionnel).

## 4. Les formalités pour l'immatriculation de la SCI

Après la rédaction et la signature des statuts, et lorsque tous les renseignements nécessaires auront été obtenus, un certain nombre de formalités doivent être accomplies pour permettre l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. C'est seulement après cette immatriculation que la société a la personnalité morale, et que le gérant peut retirer les fonds déposés sur présentation de l'extrait K *bis* remis par le greffe et qui atteste de l'immatriculation de la SCI au registre du commerce.

### 4.1. Chronologie des démarches et délais à respecter

Démarches et formalités	Délais à respecter
<b>Signature des statuts par tous les associés</b>	<b>J</b>
<b>Enregistrement des statuts</b> Les statuts d'une SCI sont obligatoirement enregistrés dans un délai d'un mois à compter de la signature des statuts à la recette des impôts.	<b>J + 30</b>
<b>Insertion d'un avis de constitution dans un journal d'annonces légales</b> Pour faire connaître la SCI aux tiers, une annonce de constitution de la SCI dans un journal d'annonces légales du département du siège social est obligatoire. Pour l'immatriculation, un justificatif de cette insertion est obligatoire <sup>1</sup> .	<b>Le plus rapidement possible</b>  .../...

1. L'annonce est signée par le notaire si les statuts ont été rédigés par acte authentique, par le gérant ou l'un des fondateurs spécialement habilité, si les statuts ont été établis sous seing privé.

<p>.../...</p> <p><b>Dépôt des pièces au CFE du tribunal de commerce</b> Quand la liasse M 0 est complète et acceptée par le CFE (Centre de formalités des entreprises), la SCI peut être immatriculée dans les 24 heures. La durée pour l'immatriculation dépend du tribunal de commerce.</p>	<p><b>Le plus rapidement possible</b></p>
<p><b>Avis de constitution au BODACC</b> par le greffier du tribunal de commerce (Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales)<sup>1</sup>.</p>	<p><b>Dans les 8 jours de l'immatriculation</b></p>
<p><b>Déclaration fiscale d'existence</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI soumise à l'impôt sur les sociétés ⇒ la déclaration doit être souscrite dans le mois de la constitution.</li> <li>• SCI soumise à l'impôt sur le revenu ⇒ la déclaration doit être souscrite dans les trois mois de la constitution.</li> </ul>	<p><b>J + 30</b></p> <p><b>J + 90</b></p>

### Zoom n° 19

#### Immatriculation en ligne de votre SCI

Le site du Greffe du tribunal de commerce de Paris [www.greffe-tc-paris.fr](http://www.greffe-tc-paris.fr) vous donne la marche à suivre pour créer votre SCI (démarches préalables, documents à joindre, formulaire M 0 à télécharger). Vous pouvez réaliser les formalités en ligne : le formulaire M 0 est alors édité en fonction des données saisies.

## 4.2. L'enregistrement des statuts

L'enregistrement des statuts consiste à remettre deux originaux signés des statuts au service des impôts qui procède à son enregistrement. Les statuts doivent être enregistrés **dans le délai d'un mois** à compter de leur signature au service des impôts du siège social de la SCI, à la diligence du gérant.

Le service des impôts détermine, après analyse des statuts, les droits d'apport à payer qui sont exigibles au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois qui court à partir de l'enregistrement des statuts. Ce délai

1. Le dossier de demande d'immatriculation de la SCI peut être présenté directement au greffe du tribunal de commerce à condition d'avoir saisi préalablement le CFE. CFE du tribunal de commerce de Paris – 1, quai de Corse – 75004 Paris.

permet à la société d'obtenir son immatriculation et le déblocage des fonds déposés qui lui permettront de payer les droits d'enregistrement.

#### 4.3. La publication d'un avis de constitution

L'avis de constitution est destiné à avertir les tiers de la naissance de la SCI et doit être publié dans un journal habilité par la préfecture à recevoir des annonces légales dans le département du siège social. Un justificatif de l'annonce, ou de la demande d'annonce, doit être jointe au dossier de constitution. La société peut donc être immatriculée avant que l'avis ne soit paru (voir modèle type n° 205).

#### 4.4. Le dépôt du dossier au centre de formalités des entreprises du tribunal de commerce

Le dossier de demande d'immatriculation de la SCI est déposé au centre de formalités des entreprises du lieu du siège social de la société, au moyen de l'imprimé M 0, qui se charge alors de transmettre la déclaration au registre du commerce et des sociétés, au service des impôts, à l'URSSAF, à l'ASSEDIC, à l'inspection du travail et à l'INSEE.

##### **Les pièces à déposer au centre de formalités des entreprises du tribunal de commerce**

*Pièces à déposer au CFE du tribunal de commerce  
de la situation du siège social de la SCI*

1. deux originaux des statuts ;
2. deux copies de l'acte de nomination du gérant si sa nomination ne résulte pas des statuts ;
3. une demande d'immatriculation sur l'imprimé M 0 (si la SCI soumet la location de ses locaux à la TVA, elle peut faire sa déclaration d'option grâce à l'imprimé M 0) ;
4. justificatif de l'insertion de l'avis dans le journal d'annonces légales ;
5. justificatif du siège social. La communication au greffe du tribunal d'une copie de la notification au propriétaire ou au syndic de copropriété de l'appartement de l'intention d'installer le siège de l'entreprise dans l'appartement est supprimée par la loi « Madelin » (la notification reste cependant obligatoire) ;
6. attestation sur l'honneur par le gérant relative à l'absence de condamnation de certaines sanctions pénales ;
7. extrait d'acte de naissance du gérant ;
8. extrait d'acte de mariage et copie du contrat de mariage du gérant ;
9. un chèque libellé à l'ordre de « Monsieur le régisseur d'avances du tribunal de commerce ».

#### 4.5. La déclaration fiscale d'existence

En principe, une déclaration fiscale d'existence doit être effectuée<sup>1</sup>. Dans les faits, **la déclaration au CFE vaut déclaration fiscale d'existence.**

---

1. La déclaration fiscale d'existence doit être faite au CFE du tribunal de commerce de la situation du siège social de la SCI en double exemplaire sur papier libre. Cette déclaration doit être accompagnée de deux copies des statuts. La déclaration doit indiquer la dénomination de la SCI, sa forme juridique, son objet, sa durée, son siège, le lieu de son principal établissement, les nom, prénom et domicile de son gérant. La déclaration d'existence doit être souscrite dans le mois de la constitution si la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés, dans les trois mois de la constitution si la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu.