



## Achat en SCI - Frais de notaire

-----  
Par Teter

Bonjour je m'apprête à faire l'acquisition d'une maison ancienne en créant une SCI familiale avec mon mari et ma belle-mère. Pourriez-vous me confirmer que les frais de notaire s'élèveront à 3 % et non pas à cette 8 % comme dans un achat classique ?

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue  
Il serait intéressant de connaître l'origine de cette information "3% au lieu de 8%" ?

-----  
Par Teter

Lu sur FNAIM.fr :  
Pour un achat immobilier réalisé dans le cadre d'une SCI, les frais de notaire sont réduits à environ 3% (au lieu de 7% à 8% pour un achat immobilier classique dans l'ancien).

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Est-ce un logement neuf? ou de moins de 5 ans ?  
Dans ce cas, SCI ou pas, vous avez des "frais de notaire réduits"

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/financement/acquerir-en-frais-de-notaire-reduits]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/financement/acquerir-en-frais-de-notaire-reduits[/url]

-----  
Par Teter

Non, il s'agit d'un logement ancien

-----  
Par yapasdequoi

Et donc d'où sort ce taux réduit ?

-----  
Par Teter

Lu également sur ce site :  
[url=https://immobilier.lefigaro.fr/acheter/guide-d-achat-immobilier/978-acheter-en-sci-avantages-personnes-et-bien-concernes/#quels-sont-les-frais-de-notaire-pour-un-achat-en-sci]https://immobilier.lefigaro.fr/acheter/guide-d-achat-immobilier/978-acheter-en-sci-avantages-personnes-et-bien-concernes/#quels-sont-les-frais-de-notaire-pour-un-achat-en-sci[/url]  
Rubrique Quels sont les frais de notaire pour un achat en SCI ?

-----  
Par ESP

On peut trouver aussi ceci:

Dans le neuf, les droits de mutation sont évalués à 0,71 % de la valeur du bien acquis hors taxes. Dans l'ancien en revanche, la SCI déboursa entre 5,11 % et 5,81 % du prix d'acquisition. Cette somme reviendra à l'État (2,50 %), au

département dans lequel est situé le notaire (entre 3,80 % et 4,50 %) et à la commune (1,20 %). Ajouter la rémunération du notaire

Certes, depuis la loi MACRON, des remises sont négociables avec les notaires, vous pouvez espérer bénéficier une baisse de frais de notaires, mais rien de plus incertain donc, je vous invite à poser la question directement à votre notaire...

-----  
Par Teter

Serait-il possible d'avoir une source juridique fiable et exacte pour le montant des frais de notaires appliqués aux SCI ?  
Merci

-----  
Par ESP

Justement non, la réponse d'un second notaire pourrait vous confirmer celle du vôtre.

-----  
Par yapasdequoi

Le source officielle c'est le BOFIP.  
Mais je laisse le soin aux spécialistes de vous trouver le bon article.

N'oubliez pas que même si les frais d'acquisition (selon les journalistes ...) serait moins élevés, il faudra quand même prévoir les frais de constitution de la SCI.

Votre notaire doit pouvoir vous faire un calcul prévisionnel.

-----  
Par Teter

Merci beaucoup. Effectivement, les frais de création de Sci sont entre 1500 et 3000?. En revanche, la différence entre 3% et 7% de frais notariés pour l'achat de cette maison à 400 000? est énorme (on passerait de 29000? à 12 000?)? et ceci changerait toutes nos simulations de crédit.

-----  
Par yapasdequoi

Vu l'enjeu, ne vous contentez surtout pas d'un article de journal (même si répété à l'envi sur internet... c'est courant et ne le rend pas plus valide)  
Et donc consultez votre notaire, ce sera la seule source fiable en ce qui vous concerne.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pour un achat immobilier réalisé dans le cadre d'une SCI, les frais de notaire sont réduits à environ 3% (au lieu de 7% à 8% pour un achat immobilier classique dans l'ancien).  
Cela veut dire que si une SCI est propriétaire d'un immeuble et que vous achetez les parts de la SCI, vous deviendrez, par l'intermédiaire de la SCI, propriétaire de l'immeuble en payant moins de droits qu'en l'achetant directement.

En ce qui concerne votre projet, il faut constituer la SCI et ensuite acheter l'immeuble. Vous ne ferez aucune économie, au contraire. Le montant des droits de mutation est le même que l'acheteur soit une personne physique ou une personne morale.

-----  
Par DIU1973

Avez vous lu cet autre lien:  
[url=https://www.legalplace.fr/guides/calcul-frais-notaire-sci/]https://www.legalplace.fr/guides/calcul-frais-notaire-sci/[/url]

-----  
Par UnNotairedelOuest

Chers tous, les frais d'acquisition par une SCI ou par une personne physique sont strictement identiques.  
Au demeurant ce n'est pas un pourcentage (8% ?!) puisque certains frais engagés sont fixes peut importe le bien acquis

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue  
Un grand merci, nous avons besoin de gens comme vous, ici, comme sur Legavox.

-----  
Par UnNotairedelOuest

Avec plaisir mon Cher Marck ESP

-----  
Par JackT

Bonjour,  
Il n'y a aucune différence entre l'achat par une personne physique, ou par une SCI personne morale  
les frais sont identiques et certainement pas 8%

N'y a t il pas une confusion avec l'achat de parts de SCI dans laquelle est logée le bien immobilier.  
cordialement

certaines départements ont voté un taux supplémentaire

-----  
Par ESP

les frais sont identiques et certainement pas 8%

Merci JackT, pouvez vous apporter des précisions svp, pour un achat dans l'ancien, cela dépend bien sur du montant,  
peut même faire plus de 8% pour un bien de 100/150 k?.

[url=https://www.immonot.com/calcul-frais-acquisition-notaire-achat-immobilier.html#anchor-resultat]https://www.immonot.com/calcul-frais-acquisition-notaire-achat-immobilier.html#anchor-resultat[/url]

-----  
Par UnNotairedelOuest

Pour un bien de 100.000 euros, il vous en coutera exception faite du Morbihan, de l'Indre et de Mayotte ou les droits de mutation sont légèrement plus faible), environ 8.750 euro de frais dit de notaire (soit 8,75%)  
Pour 150.000 euros de prix de vente : 12.180 euros (soit 8,12%)  
Pour 200.000 euros : 15.610 euros (soit 7,81%),  
Etc....

-----  
Par JackT

les honoraires du notaire varient en fonction de la valeur,  
vente de gré à gré série S1 1  
au delà de 60000 E 0.825 + premières tranches 711.25  
+ TVA  
pour le surplus enregistrement cs i etc

-----  
Par JackT

pour ESP  
exemple de simulation  
une vente de 180000  
environ 12700  
(soit 7%)

le pourcentage diminue en fonction du prix  
600 000 environ 38700

soit 6.45 %  
honoraires série S1 1

pour des assiettes plus basses le pourcentage pourrait effectivement être plus important,  
mais les appart ou maisons en dessous de 180 000 sont très rares  
nous nous éloignons des 3%.....  
le taux peut varier dans terrain département