

La comptabilité d'une SCI à l'IS

Description

La comptabilité d'une SCI à l'IS représente une **source de données précieuses pour le gérant et les associés**. En effet, elle permet d'évaluer la rentabilité des investissements réalisés et de calculer les dividendes à distribuer à la clôture de chaque exercice. De plus, elle sert de base pour déterminer la valeur des parts en cas de cession de parts sociales. Découvrez les obligations comptables de ce régime et les solutions pour s'y conformer.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

Quelles sont les obligations comptables d'une SCI à l'IS ?

Bien qu'elles se distinguent des sociétés commerciales sur de nombreux points, les sociétés civiles immobilières (SCI) qui relèvent de l'IS sont soumises aux mêmes obligations pour la tenue de leur comptabilité.

Tenir une comptabilité en partie double

En vertu de l'article 38 quater de l'annexe III du Code général des impôts, la comptabilité d'une SCI à l'IS doit obligatoirement s'effectuer selon la **méthode de la comptabilité d'engagement**.

Cette dernière impose à la SCI de **se conformer aux règles du Plan Comptable Général (PCG)**. De plus, elle doit inscrire toutes les opérations qui affectent le patrimoine la société au sein de différents journaux comptables, tels que le journal des achats, le journal de banque ou le journal des opérations diverses.

En complément de ces journaux comptables, la SCI doit impérativement tenir deux livres spécifiques : **le livre journal et le grand livre**.

Par ailleurs, la comptabilité en partie double implique la **saisie d'écritures supplémentaires** comparée à la comptabilité de trésorerie, principalement lors des travaux de clôture de l'exercice. Par exemple, l'enregistrement des :

- Dotations aux amortissements ;
- Charges constatées d'avance ;
- Produits à recevoir.

À noter : Sur simple demande de l'administration fiscale, la SCI doit être en mesure de fournir un fichier qui regroupe l'intégralité des mouvements de l'année : le [fichier des écritures comptables \(FEC\)](#).

Établir des comptes annuels

Afin de **rendre compte de sa gestion aux associés**, le représentant légal d'une SCI a l'obligation de convoquer chaque année une assemblée générale ordinaire. À cette occasion, il présente les comptes annuels en vue de leur approbation.

Directement issus de la comptabilité d'une SCI à l'IS, les comptes annuels respectent le formalisme défini par l'[article L123-12 du Code du commerce](#) et se composent de trois éléments :

- Le bilan comptable qui rassemble les éléments de l'actif et du passif de la SCI, y compris le résultat de l'exercice ;
- Le [compte de résultat](#) qui détaille les charges et les produits ;
- L'annexe comptable qui fournit des informations supplémentaires sur des éléments spécifiques du bilan et sur les méthodes comptables utilisées.

Néanmoins, la SCI peut bénéficier d'**obligations comptables allégées** si elle respecte certains seuils. Par exemple, elle peut présenter des comptes annuels simplifiés si elle ne franchit pas deux des trois plafonds suivants :

- 6 millions d'euros de total bilan ;
- 12 millions d'euros de chiffre d'affaires ;
- 50 salariés.

De plus, le gérant de la SCI a l'obligation de procéder au dépôt des comptes annuels auprès du greffe du tribunal de commerce dans un **délai de 7 mois** à compter de la clôture de l'exercice ou de manière dématérialisée sur le site du guichet des formalités des entreprises. Pour ce faire, il peut :

- Se rendre au greffe ;
- Effectuer le dépôt par courrier ;
- Réaliser la démarche en ligne.

Bon à savoir : Le gérant bénéficie d'un délai supplémentaire d'un mois lorsqu'il réalise le dépôt des comptes annuels de façon dématérialisée.

Désigner un commissaire aux comptes

Conformément à l'[article L223-35 du Code du commerce](#), une SCI a l'obligation de nommer un commissaire aux comptes (CAC) dès lors qu'elle franchit **deux des trois seuils fixés par décret**. Ils concernent :

- Le total du bilan ;
- Le chiffre d'affaires annuel ;
- L'effectif moyen de la société au cours de l'exercice comptable.

Nommé pour une durée de 6 ans, le CAC accomplit les prestations définies au sein de sa lettre de mission. Outre le contrôle de la comptabilité d'une SCI à l'IS pour s'assurer qu'elle renvoie une image sincère et fidèle de la situation financière, il doit :

- Informer le gérant en cas de découverte d'irrégularités ou d'inexactitudes ;
- Alerter le procureur de la République s'il constate des infractions.

Il appartient au gérant de nommer un CAC si ses pouvoirs le permettent, faute de quoi la convocation d'une assemblée générale (AG) s'avère obligatoire. Cette décision requiert l'**unanimité des associés** de la SCI.

De plus, la désignation d'un [commissaire aux comptes](#) pour l'audit de la comptabilité d'une SCI à l'IS impose le **respect d'une procédure spécifique**. Au-delà de l'organisation d'un vote lors d'une AG, le représentant légal doit :

- Publier un avis de nomination dans un journal d'annonces légales ;
- Déposer le dossier de nomination sur le guichet unique des formalités des entreprises.

En complément de la revue des comptes annuels, le commissaire aux comptes peut **intervenir à différentes étapes** de la vie de la société. Tels que :

- La constitution en cas d'[apports en nature](#) ;
- Une augmentation de capital ;
- Une fusion.

Bon à savoir : Les associés peuvent volontairement désigner un commissaire aux comptes en l'absence de franchissement des seuils légaux. Dans ce cas, la durée de son mandat se limite à 3 ans.

Comment tenir la comptabilité d'une SCI à l'IS ?

Contrairement à la certification des comptes annuels au-delà de certains seuils, la législation n'impose pas aux associés le recours à un professionnel spécifique pour la tenue de la comptabilité d'une SCI à l'IS.

Confier cette tâche au gérant

Le gérant peut **se charger lui-même de la tenue de la comptabilité** d'une SCI à l'IS et assumer ses différentes obligations fiscales et légales. Pour ce faire, la société doit réaliser l'acquisition d'un [logiciel de comptabilité](#).

En effet, les obligations comptables d'une SCI qui relève de l'impôt sur les sociétés nécessitent l'utilisation d'un outil de gestion adapté pour faciliter la saisie et **fournir les documents requis en cas de contrôle fiscal**.

De plus, le temps qu'alloue le représentant légal à enregistrer les opérations de la SCI dans la comptabilité n'est **pas consacré aux autres tâches de son mandat**, comme la gestion des biens immobiliers.

À noter : Même s'il fait appel à un [comptable freelance](#) pour l'assister dans cette tâche, le gérant engage sa responsabilité civile en cas d'erreurs ou d'omissions dans la comptabilité d'une SCI à l'IS.

Se faire accompagner par un cabinet comptable

Solliciter un cabinet d'expertise comptable traditionnel **décharge le gérant de sa responsabilité** pour la tenue de la comptabilité d'une SCI à l'IS et l'élaboration des comptes annuels.

De plus, la [fiscalité immobilière](#) évolue régulièrement. Par conséquent, faire appel à un professionnel qui **effectue une veille** sur ce sujet assure aux associés de :

- Profiter des abattements fiscaux auxquels ils peuvent prétendre ;
- Éviter un redressement fiscal.

Par ailleurs, son intervention diminue les risques d'erreurs et apporte aux associés un **regard objectif et impartial**

sur la gestion de leur investissement.

Afin de réduire les frais de comptabilité, la mission de l'expert-comptable peut **se limiter à un nombre restreint de tâches** comme la révision des comptes ou l'élaboration de la liasse fiscale. En effet, rien ne contraint les dirigeants à lui confier l'intégralité de la comptabilité d'une SCI à l'IS.

Opter pour un expert-comptable en ligne

Se faire accompagner par un [expert-comptable en ligne](#) représente un autre moyen de réduire la facture pour la comptabilité d'une SCI à l'IS, car il affiche des **tarifs jusqu'à 40 % inférieurs à ses confrères**.

Différents facteurs permettent à un cabinet d'expertise comptable sur Internet d'offrir des prix attractifs :

- La localisation de ses bureaux dans un secteur où l'immobilier est moins cher ;
- La limitation de ses déplacements chez ses clients ;
- L'automatisation d'une grande partie de la saisie comptable grâce à un logiciel de gestion performant.

Néanmoins, confier la tenue de la comptabilité de sa SCI à un expert-comptable en ligne requiert d'être à l'aise avec le digital, car **l'intégralité des échanges s'effectue de façon dématérialisée**.

Voici une vidéo pour mieux comprendre la comptabilité d'une SCI à l'IS :

Combien coûte la comptabilité d'une SCI à l'IS ?

Le coût de la comptabilité d'une [SCI](#) à l'IS **dépend directement du prestataire** en charge de la tenir. En effet, si le gérant assume seul ce rôle, il convient d'anticiper les frais suivants :

- L'acquisition d'un logiciel de comptabilité, à moins d'opter pour une solution gratuite ;
- La rémunération du représentant légal pour remplir cette tâche, sauf s'il l'effectue à titre gracieux.

Si la SCI sollicite un [expert-comptable](#), ce dernier **fixe librement ses tarifs** contrairement à d'autres professions libérales réglementées. Par conséquent, les prix fluctuent d'un cabinet à l'autre selon :

- Sa notoriété ;
- L'étendue de sa mission ;
- La taille et l'activité de la SCI.

Les tarifs commencent à **1 500 euros par an pour une SCI soumise à l'IS et assujettie à la TVA**. En revanche, les prestations complémentaires font l'objet d'une facturation additionnelle. Par exemple, il faut compter environ :

- 25 euros HT pour la préparation d'un bulletin de paie ;
- 40 euros HT pour la rédaction d'un contrat de travail.

FAQ

Pourquoi une SCI à l'IS ?

Opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés pour une SCI présente plusieurs avantages :

- Amortir fiscalement les biens immobiliers détenus ;
- Déduire l'intégralité des dépenses engagées dans l'intérêt de la SCI ;
- Piloter le revenu imposable des associés.

Comment affecter le résultat d'une SCI à l'IS ?

Après l'apurement de l'éventuel report à nouveau débiteur et l'allocation à la réserve légale, le résultat d'une SCI peut être affecté à la :

- Constitution de réserves ;
- Création d'un report à nouveau ;
- Distribution de dividendes aux associés ;
- Libération du capital social.

Qu'est-ce que la comptabilité de trésorerie ?

La comptabilité de trésorerie désigne une méthode d'enregistrement comptable qui se base uniquement sur les mouvements bancaires. Elle s'applique aux entreprises qui relèvent du régime :

- Réel simplifié dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) ;
- De la déclaration contrôlée dans la catégorie des bénéficiaires non commerciaux (BNC).