

La comptabilité de la SCI

Description

En principe, aucune disposition légale n'impose de tenir la comptabilité d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#). En effet, cette obligation légale incombe uniquement aux sociétés commerciales comme la [Société à responsabilité limitée \(SARL\)](#) ou la [Société par actions simplifiée \(SAS\)](#), qui sont soumises aux règles complexes de la [comptabilité d'engagement](#). Toutefois, la tenue d'une comptabilité rigoureuse se révèle souvent indispensable à la bonne gestion de la société.

Par exception, certaines SCI présentant des caractéristiques particulières sont contraintes de tenir une comptabilité dans les mêmes conditions que les sociétés commerciales.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

Est-il obligatoire de tenir une comptabilité en SCI ?

Au contraire des sociétés commerciales dont les règles comptables de base sont établies par les [articles L.123-12 à L.123-28-2](#) et [R.123-172 à D.123-208-01 du Code de commerce](#), les [sociétés civiles](#) ne sont soumises à aucune obligation comptable particulière. Il n'est donc en principe pas obligatoire de tenir une comptabilité en SCI.

En théorie, le [gérant d'une SCI](#) n'est pas tenu d'établir et de mettre à jour l'ensemble des livres comptables requis par les règles de la comptabilité commerciale. Il n'est également pas nécessaire de déposer les comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce, comme c'est le cas pour les [sociétés commerciales](#).

Bon à savoir : les [statuts de la SCI](#) peuvent toutefois exiger du gérant qu'il s'astreigne au respect d'obligations comptables bien spécifiques.

Dans quels cas est-il obligatoire de tenir une comptabilité en SCI ?

La tenue d'une comptabilité en SCI alignée sur les règles de la comptabilité commerciale devient obligatoire en application de réglementations particulières :

- Lorsque la [SCI est soumise à l'IS](#)
- Lorsque la [SCI est soumise à la TVA](#)
- Lorsque l'un des associés de la SCI est une personne morale soumise à l'IS, même si la [fiscalité de la SCI](#) conserve le régime de l'IR
- Lorsque la société dépasse 2 des seuils suivants à la clôture de l'exercice social :

| Seuils | Précisions |
|---|--|
| Effectif de 50 salariés | Seuls sont comptabilisés les salariés signataires d'un contrat à durée indéterminée (CDI) |
| 3,1 millions d'euros de chiffre d'affaires hors taxes | Le chiffre d'affaires correspond au total des ventes de produits ou de services liés à l'activité exercée par la société |
| 1,55 million d'euros de total de bilan | Le total de bilan correspond à l'ensemble des montants nets des éléments d'actifs composant le patrimoine de la société |

Attention : l'option de la SCI pour le régime de l'IS est irrévocable.

Pourquoi tenir une comptabilité en SCI en l'absence d'obligation légale ?

Toutefois, il incombe au gérant de tenir la comptabilité de la SCI avec rigueur en dépit du silence de la loi en raison de ses obligations :

- A l'égard des associés
- A l'égard des tiers
- A l'égard de l'administration fiscale

Les obligations du gérant à l'égard des associés

L'[article 1856 du Code civil](#) dispose que *“les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés.”*

A ce titre, le gérant d'une SCI doit convoquer au moins une fois dans l'année une [assemblée générale de SCI](#) au cours de laquelle les associés devront voter l'[approbation des comptes](#) établis pour l'exercice échu.

Il doit leur transmettre à cet effet un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société

au cours de l'exercice échu, en indiquant les bénéfices et les pertes réalisées. La somme finale correspond alors à la notion comptable de résultat.

Ainsi, le gérant se doit de tenir rigoureusement la comptabilité de la SCI afin de pouvoir accéder facilement aux demandes des associés qui souhaitent exercer leur droit d'information. Tout associé est en effet en droit d'accéder au moins une fois par an aux livres et documents sociaux, et de poser des questions écrites sur la gestion sociale. Le gérant est tenu d'y répondre dans un délai d'1 mois.

Bon à savoir : la tenue d'une comptabilité rigoureuse en SCI permet également d'avoir un suivi clair des [avances en comptes courant](#) qu'ont pu effectuer les associés en cours d'exercice, ainsi que des dettes et créances détenues par la société.

Les obligations du gérant à l'égard des tiers

Le gérant engage sa responsabilité à l'égard des tiers si la société est en cessation des paiements lorsqu'il ne conserve pas l'ensemble des documents nécessaires à la bonne tenue de la comptabilité de la SCI.

| Infraction | Peine encourue | Nature de la faute |
|----------------------|---|---|
| Faillite personnelle | <ul style="list-style-type: none">• Interdiction de gérer• Déchéances de certains droits• Cession forcée des actions ou parts sociales détenues dans la société• Incapacité d'exercer une fonction publique élective | <ul style="list-style-type: none">• Faire disparaître des documents comptables de la société• Ne pas tenir de comptabilité lorsque la réglementation applicable l'exige• Tenir une comptabilité fictive, manifestement incomplète ou irrégulière au vu des dispositions légales applicables |

| | | |
|-------------|--|--|
| Banqueroute | <ul style="list-style-type: none">• 5 ans d'emprisonnement• 75 000 euros d'amende | <ul style="list-style-type: none">• Tenir une comptabilité fictive• Faire disparaître des documents comptables de la société• Ne pas tenir une comptabilité lorsque la réglementation applicable l'exige |
|-------------|--|--|

Il est donc indispensable que le gérant s'investisse pleinement dans la tenue de la comptabilité de la SCI afin de se protéger contre d'éventuelles actions en justice.

Les obligations du gérant à l'égard de l'administration fiscale

Bien que les sociétés civiles ne soient en principe pas contraintes de tenir une comptabilité, le résultat annuel inscrit sur la [déclaration de la SCI](#) doit pouvoir être justifié en cas de contrôle de l'administration fiscale.

Ainsi, les agents de l'administration fiscale disposent du pouvoir d'exiger de consulter tous les [documents comptables](#) détenus par la SCI, incluant :

- Les livres comptables
- Les documents annexes
- Les pièces justificatives
- Les pièces de recettes et de dépenses

Comment mettre en oeuvre la comptabilité d'une SCI ?

Les règles comptables que le gérant se doit de suivre pour tenir la comptabilité de la SCI diffèrent selon que la société relève du régime allégé normalement applicable aux sociétés civiles ou qu'elle est soumise à une réglementation spécifique.

Pour une SCI soumise à des obligations comptables simplifiées

En l'absence de disposition légale particulière encadrant spécifiquement la comptabilité des sociétés civiles, les associés de la SCI peuvent déterminer eux-mêmes les modalités de tenue de la comptabilité de la société. Il demeure toutefois nécessaire de respecter les règles comptables de base, comme la durée de chaque exercice comptable qui est fixée à 12 mois, et qui ne correspond pas nécessairement à l'année civile.

Bon à savoir : le Code civil laisse la liberté aux associés de déterminer la date de clôture de l'exercice social. La plupart des SCI font le choix de la fixer au 31 décembre.

Le livre d'enregistrement

Lorsque la comptabilité de la SCI n'est soumise à aucune réglementation particulière, elle doit tenir un livre d'[enregistrement](#) de ses opérations comportant de manière chronologique l'ensemble des opérations réalisées, en distinguant celles qui sont soumises ou non à taxes. Les pages du livre d'enregistrement doivent être numérotées et ne comporter ni blanc, ni rature.

Les opérations incluent :

- Les dépenses
- Les recettes
- Les [amortissements](#), dépréciations et provisions affectant l'exercice social concerné

Le livre d'enregistrement, également appelé livre-journal, doit être complété du [grand livre](#) qui recense les mêmes opérations de débit et de crédit qui ont pu affecter le patrimoine de la société, mais par numéro de compte par référence au [plan comptable de la SCI](#).

Les livres comptables peuvent être établis sous format papier ou sous forme électronique, dès lors qu'ils sont identifiés et datés par des moyens fiables garantissant leur authenticité.

Bon à savoir : les livres comptables doivent être conservés pour une durée de 6 ans à compter de la dernière opération enregistrée.

Les pièces justificatives

Chaque opération inscrite dans le livre d'enregistrement doit être accompagné d'une

pièce justificative datée qui permet de vérifier chaque entrée comptable. Il est indispensable d'indiquer pour chaque entrée les références des données renseignées :

- Origine
- Contenu
- Imputation de la donnée
- Référence de la pièce justificative

Les pièces justificatives sont recensées dans un document distinct qui établit les procédures et l'organisation comptable choisies par la société.

Attention : lorsque des pièces justificatives sont manquantes ou ne sont pas suffisantes pour justifier l'opération inscrite dans les livres comptables, la valeur probante de la comptabilité peut être mise en cause en cas de contrôle.

L'inventaire

La société doit effectuer des opérations d'inventaire au moins une fois par an. Le document d'inventaire permet de recenser l'ensemble des éléments d'actif et de passif qui composent le patrimoine de la SCI.

L'inventaire est un document indispensable pour établir le bilan de la société à la clôture de l'exercice social.

Pour une SCI soumise à une réglementation particulière

Lorsque la SCI doit tenir une comptabilité commerciale en raison d'une réglementation particulière, elle se doit de respecter des règles rigoureuses :

- Enregistrer les mouvements affectant le patrimoine de la société de manière chronologique
- Effectuer un inventaire tous les 12 mois afin de contrôler l'existence et la valeur de l'actif et du passif composant le patrimoine de la société
- Etablir des comptes annuels composés du bilan, du compte de résultat et d'une annexe

Attention : la SCI, qu'elle doive tenir une comptabilité commerciale ou qu'elle soit soumise à des règles comptables simplifiées, n'est pas tenue de déposer ses comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce à la clôture de chaque exercice social.

L'organisation comptable

La comptabilité de la SCI doit présenter des informations chiffrées et quantifiées renvoyant une image fidèle de la situation financière de la société. A ce titre, son organisation doit présenter un certain nombre de caractéristiques :

- Permettre la saisie complète et chronologique des données
- Assurer la conservation des données
- Rendre disponible les informations principales
- Contrôler l'exactitude des données

Le plan de compte

Il est indispensable d'établir un plan comptable de SCI qui permet d'organiser les différents comptes de la société. Les opérations peuvent ainsi être enregistrées dans le compte dont l'intitulé correspond à sa nature, et doivent indiquer les numéros et les intitulés des comptes.

Chaque opération doit être assortie d'une pièce justificative qui appuie l'écriture comptable renseignée dans les comptes.

Chaque compte est organisé de manière à distinguer les [débits des crédits](#) qui l'affectent. Il est ainsi possible de déterminer aisément le solde du compte en calculant la différence entre la colonne des débits, figurant à gauche, et celle des crédits, placée à droite. On parle de [comptabilité à partie double](#).

Les livres comptables

Les règles de la comptabilité commerciale impose à la SCI de tenir plusieurs livres comptables distincts :

- Livre-journal : enregistrement par ordre chronologique des mouvements affectant le patrimoine de la société en suivant le plan comptable de la SCI.
- Grand-livre des comptes : regroupement de l'ensemble des comptes de la société.
- [Balance](#) des comptes : bilan établi de manière périodique de l'ensemble des comptes ouverts au cours de l'exercice comptable en vue de la tenue de la comptabilité de la SCI.

Est-il obligatoire de recourir aux services d'un expert-comptable pour la comptabilité d'une SCI ?

Quelle que soit la situation de la société, le gérant peut choisir de recourir aux services d'un [expert-comptable pour la SCI](#) afin de s'alléger de cette responsabilité et de limiter les risques liés à la mauvaise tenue de la comptabilité de la société. De nombreux logiciels comptables permettent également d'optimiser la gestion de la comptabilité de la SCI.

Le recours à un expert-comptable, qui demeure facultatif, présente toutefois un certain nombre d'avantages :

- Le gérant peut bénéficier des conseils d'un expert qui maîtrise parfaitement des notions comptables et financières parfois difficiles à appréhender
- Le gérant peut consacrer le temps qui lui aurait été nécessaire à l'établissement de la comptabilité à d'autres aspects de l'activité de la société
- L'expert-comptable qui accompagne la société engage sa responsabilité quant aux documents comptables qu'il établit pour le compte de la SCI

Zoom : Le recours à un expert-comptable peut toutefois s'avérer couteux. Il est donc possible de recourir à une solution d'expertise-comptable en ligne. LegalPlace vous propose de [gérer votre comptabilité](#) en mettant à votre disposition un expert-comptable, disponible pour répondre à toutes vos questions.

[Créer votre SCI en ligne](#)

FAQ

Comment tenir la comptabilité d'une SCI ?

Une SCI à l'IR, qui constitue le régime d'imposition par défaut de cette forme sociale, n'est soumise à aucune obligation comptable particulière. Elle peut donc simplement tenir un livre des recettes. Une SCI à l'IS est toutefois soumise à une comptabilité d'engagement, et doit ainsi tenir plusieurs livres comptables. Elle n'est toutefois pas contrainte de déposer les comptes annuels auprès du greffe du Tribunal de commerce.

Une SCI peut-elle louer en meublé ?

Il est possible pour une SCI de mettre en location des logements meublés. La location de meubles étant considérée comme un acte de commerce par le Code de commerce, l'objet social de la SCI présente alors un caractère commerciale. A ce titre, la SCI est soumise d'office à l'IS.

Qu'est-ce qu'une comptabilité de trésorerie ?

La comptabilité de trésorerie comptabilise chaque dépense ou recette de la société dès que celle-ci intègre ou quitte les comptes de la SCI. Par opposition, la comptabilité d'engagement fait mention des créances et des dettes de la société dès que celles-ci sont souscrites, même si les comptes de la société ne sont pas immédiatement débités ou crédités.