

L'expert-comptable pour une SCI

Description

[L'expert-comptable pour une SCI](#) reste une option pour la tenue de sa comptabilité au quotidien ainsi que pour la réalisation des travaux de clôture de l'exercice comptable. Néanmoins, se faire accompagner par un professionnel présente de nombreux atouts, y compris pour l'optimisation de sa [fiscalité immobilière](#). Découvrez les avantages d'en solliciter un et quelles solutions s'offrent à vous.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Conformément aux [articles 1832 et suivants du Code civil](#), une société civile immobilière (SCI) désigne une forme juridique qui, par son objet civil, **diffère du régime des sociétés commerciales**.

Particulièrement prisée par les investisseurs qui souhaitent réaliser un **projet immobilier en commun**, la [SCI](#) poursuit obligatoirement l'une de ces finalités :

- Gestion d'immeubles ;
- Mise en location d'immeubles ;
- Construction d'immeubles dans le but de les revendre.

En fonction des objectifs patrimoniaux visés, les associés disposent de **plusieurs types de SCI**. Par exemple, la SCI familiale ou la société civile de construction-vente (SCCV).

Bon à savoir : La [création d'une SCI seul](#) sera systématiquement rejetée par le greffe du Tribunal de commerce, car la loi fixe à 2 le nombre minimum d'associés.

Quelles sont les obligations comptables d'une SCI ?

Conformément à l'[article 1856 du Code civil](#), le gérant doit **rendre des comptes aux associés au moins une fois par an**. Pour ce faire, il doit effectuer la comptabilité de la SCI. La méthode comptable à utiliser dépend de multiples critères, tels que le régime fiscal ou les statuts de la SCI.

La comptabilité de trésorerie

Pour établir une situation comptable de la SCI, le gérant **enregistre de façon chronologique les dépenses et les recettes** sur base des flux financiers. Pour contrôler l'exactitude de la comptabilité, le solde à la clôture de l'année comptable doit correspondre au solde bancaire.

Le principal avantage de cette méthode comptable réside dans l'**absence de formalisme** à respecter, puisque le [plan comptable de la SCI](#) ne s'applique pas. En effet, un tableau Excel composé de deux colonnes suffit.

Lorsque la **SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR)** dans la catégorie des revenus fonciers et qu'elle est détenue uniquement par des personnes physiques, elle bénéficie de la possibilité de tenir une comptabilité simplifiée.

Bon à savoir : Malgré l'absence d'obligations pour la tenue de sa comptabilité, le gérant de la SCI doit veiller à conserver tous les justificatifs comptables pour pouvoir les présenter à l'administration fiscale en cas de contrôle.

La comptabilité en partie double

La législation impose le recours à la comptabilité en partie double aux **SCI qui ne remplissent pas les critères pour tenir une comptabilité de trésorerie**, c'est notamment le cas pour les SCI qui :

- Optent pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS) ;
- Sont détenues par au moins un associé soumis à l'IS ou qui relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
- Exigent la tenue d'une comptabilité au sein de leurs statuts ;
- Exercent une activité spécifique, comme la [SCCV](#).

La tenue d'une comptabilité d'engagement implique l'utilisation d'un logiciel de comptabilité et s'accompagne de **nombreuses autres obligations comptables**, à savoir :

- Le recours à un plan comptable particulier ;
- La tenue de journaux comptables, ainsi que d'un livre journal, un grand livre et un livre d'inventaire ;
- L'enregistrement d'écritures comptables supplémentaires, comme les dotations aux [amortissements](#) ou les charges à payer ;
- La préparation d'un bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe.

Même en l'absence d'obligations légales de faire sa [comptabilité en partie double](#), tenir une comptabilité commerciale reste vivement recommandé. Notamment pour :

- Fournir une situation précise aux associés lors de l'assemblée générale ;
- Suivre les comptes courants d'associés ;
- Calculer les plus-values immobilières ;
- Prouver la non-fictivité de la SCI.

À noter : Indépendamment de son régime fiscal et conformément à l'[article L.612-1 du Code du commerce](#), une SCI doit tenir une comptabilité d'engagement dès lors qu'elle franchit deux des trois seuils suivants :

1 550 000 euros de total au bilan, 3 100 000 euros de chiffre d'affaires annuel et 50 salariés.

Pourquoi faire appel à un expert-comptable pour sa SCI ?

La législation impose à la majorité des sociétés civiles immobilières la tenue d'une comptabilité, mais elle **n'oblige pas le recours à un expert-comptable pour SCI**. Néanmoins, confier cette tâche à un professionnel présente de multiples avantages.

Bénéficier d'une meilleure gestion de la comptabilité

Tenir la comptabilité d'une SCI au sein d'un fichier Excel ne présente aucune difficulté pour le gérant lorsqu'il n'y a qu'un seul bien immobilier. Mais il peut se trouver rapidement dépassé si la SCI acquiert **d'autres logements ou s'il doit faire face à de nombreux locataires**.

Un [expert-comptable](#) pour une SCI apporte son savoir-faire et sa maîtrise d'un [logiciel de comptabilité](#) spécifique. Ce qui **ôte un poids des épaules du gérant et lui libère du temps** pour se consacrer à ses autres tâches.

Les associés disposent d'une vision précise de leur investissement, car le cabinet comptable dresse une **image fidèle du patrimoine de la SCI**. De plus, il prend en charge la télédéclaration des déclarations fiscales de la société et des déclarations de TVA le cas échéant.

Limiter sa responsabilité

Le gérant engage sa responsabilité dans le cadre de sa mission, notamment en cas de violation de la loi ou s'il commet une faute de gestion. Une erreur dans la tenue de la comptabilité rentre dans cette catégorie et peut être lourde de conséquences.

En effet, lors de la survenance d'un tel événement les associés peuvent se retourner contre lui et réclamer le **versement de dommages et intérêts** à hauteur du préjudice subi.

Faire appel à un expert-comptable pour SCI permet au gérant de **transférer cette responsabilité au prestataire**, car le cabinet d'expertise-comptable a un devoir d'information et de mise en garde vis-à-vis de son client.

Qu'il exerce en tant que personne physique ou morale, l'[expert-comptable](#) a l'obligation de souscrire à une **assurance responsabilité professionnelle**. Cette dernière le couvre sur trois plans :

- Civil, en cas de fautes ou de négligences ;
- Pénal, comme l'exercice illégal de la profession ou la violation du secret professionnel ;
- Disciplinaire, s'il ne respecte pas les règles déontologiques de l'Ordre des Experts-Comptables.

Se conformer à la législation

L'expert-comptable pour SCI effectue une **veille constante de la législation** et s'assure que la société satisfait à toutes ses obligations comptables, fiscales et juridiques. Il apporte la garantie et la transparence nécessaire aux associés sur la gestion de leur investissement.

Recevoir des conseils

Conformément à son code de déontologie, l'expert-comptable pour une SCI est soumis à un **devoir de conseil**. Sa formation et son parcours professionnel lui

confèrent des connaissances dans plusieurs domaines, notamment :

- Comptable ;
- Fiscal ;
- Juridique.

Les associés peuvent solliciter les conseils d'un cabinet d'expertise-comptable à **différents stades de l'évolution** de la SCI, par exemple pour :

- La rédaction des statuts ;
- Le choix du régime fiscal le plus adapté ;
- La sortie de l'un des associés ;
- La [liquidation](#).

De plus, il porte un **regard objectif sur l'activité** de la société ce qui s'avère crucial pour la prise de décisions et le pilotage des investissements réalisés par la SCI.

Quel est le coût d'un expert-comptable pour une SCI ?

Contrairement à d'autres professions libérales, comme les notaires, un expert-comptable pour une SCI **fixe librement le montant de ses honoraires**. Par conséquent, le coût varie en fonction de différents critères :

- La notoriété et les [prix pratiqués par le cabinet d'expertise-comptable](#) ;
- L'étendue de sa mission ;
- La taille et l'activité de la SCI ;
- Le régime fiscal.

À titre d'exemple, il faut prévoir entre **450 et 850 euros par an pour la gestion d'une petite SCI à l'IR** tandis que les tarifs débutent à 1 500 euros par an pour une SCI à l'IS et soumise à la TVA.

Bon à savoir : Les frais de comptabilité permettent de diminuer le résultat imposable pour une SCI à l'IS, mais ils ne sont pas déductibles lorsque la SCI est soumise à l'IR.

Quelles solutions pour tenir sa comptabilité ?

Contrairement à la nomination d'un [commissaire aux comptes](#), la législation n'impose pas de faire appel à un expert-comptable. Par conséquent, le gérant de la SCI

détermine la meilleure option pour la tenue de sa comptabilité **en fonction de ses besoins et de son budget**.

Souscrire à un logiciel de comptabilité

Lorsque le gérant possède des connaissances comptables et que l'activité de la SCI comporte peu d'écritures, il peut opter pour la tenue de la [comptabilité en ligne](#). Pour ce faire, il doit **sélectionner un logiciel adapté et le configurer**.

La première étape pour choisir sa solution numérique consiste à **évaluer les besoins de la SCI** tels que :

- Les fonctionnalités indispensables ;
- Le volume d'écritures comptables ;
- Le nombre d'utilisateurs.

Ensuite, adopter un logiciel de comptabilité **édité par un prestataire reconnu** pour s'assurer qu'il respecte la législation française et bénéficie de mises à jour régulières s'avère primordial.

À noter : L'intérêt d'une solution de comptabilité en ligne réside dans sa capacité à effectuer ses démarches de façon automatisée auprès de différents organismes. Par conséquent, il faut la paramétrer correctement pour qu'elle remplisse sa mission.

Faire appel à un cabinet comptable de proximité

Un expert-comptable pour SCI de proximité représente la meilleure alternative pour les dirigeants qui **préfèrent les rencontres physiques aux échanges virtuels**. Ils établissent plus facilement une relation de confiance avec leur interlocuteur et bénéficient de son expérience du terrain.

En effet, un cabinet d'expertise-comptable traditionnel envoie régulièrement ses collaborateurs sur le terrain ce qui leur permet de **mieux appréhender le fonctionnement d'une SCI**.

De plus, la proximité géographique confère au gérant une tranquillité d'esprit en cas d'événements exceptionnels, tels qu'un contrôle fiscal. Il sait que son prestataire se trouve à ses côtés et intervient rapidement.

Opter pour un expert-comptable en ligne

Un expert-comptable pour SCI en ligne remplit les mêmes missions qu'un [cabinet comptable](#) classique, mais il nécessite d'être à l'aise avec le numérique et accepter l'idée que la relation avec le prestataire s'effectue uniquement de manière digitale.

Un cabinet sur Internet libère le gérant du choix de sa solution de comptabilité en ligne, tout en lui apportant des bénéfices identiques. À savoir, un :

- Gain de temps grâce à la saisie comptable automatique ;
- Suivi de la comptabilité en temps réel ;
- Coût jusqu'à 40 % inférieur aux tarifs d'un expert-comptable de proximité.

De plus, l'expert-comptable en ligne met à la disposition de ses clients un logiciel de gestion complet qui ne s'arrête pas au seul aspect comptable. En plus de la tenue de la comptabilité, il permet par exemple :

- De réaliser des devis ;
- D'éditer ses factures de ventes ;
- De gérer ses [notes de frais](#).

FAQ

Quel est le coût pour créer une SCI ?

Les frais relatifs à la constitution d'une SCI s'élèvent en moyenne à 400 euros et se composent de :

- La publication de l'annonce légale qui peut atteindre 300 euros ;
- L'immatriculation au RCS qui coûte 70,39 euros ;
- La déclaration des bénéficiaires effectifs qui engendre 24,80 euros de dépenses.

Quel apport pour une SCI ?

La législation n'impose pas de capital social minimum ou maximum pour une SCI. Par conséquent, créer une SCI avec un capital social de 1 euro, sans aucun apport, reste possible. Les apports effectués par les associés peuvent prendre deux formes, les

apports en :

- Numéraire ;
- Nature.

Qu'est-ce que la comptabilité de trésorerie ?

La comptabilité de trésorerie désigne une méthode comptable simplifiée. Les dettes et les créances sont identifiées uniquement à la clôture de l'exercice. Durant l'année, les enregistrements comptables se pratiquent sur base des flux bancaires. À savoir :

- Paiement d'un fournisseur pour les achats ;
- Règlement par un client pour les ventes.