

La comptabilisation et refacturation de la taxe foncière en SCI

Description

La comptabilisation et la refacturation de la taxe foncière en [SCI](#) mérite vigilance. Les écritures comptables et les procédures liées au traitement de cet impôt local peuvent rapidement devenir complexes. En tout cas, il compte irrévocablement parmi les charges déductibles d'une SCI, qu'il concerne les propriétés bâties (TFPB) ou non (TFPNB).

En tant que propriétaire de biens immobiliers, la société devra payer la taxe foncière (TF), même s'ils sont loués. Cette obligation continuera de s'appliquer même si l'activité ne génère aucun bénéfice ou si l'un des associés est exonéré du paiement de l'impôt.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

Comment comptabiliser la taxe foncière (TF) en SCI ?

La taxe à payer dépend de nombreux critères dont :

- La taille des appartements,
- L'usage et la localisation géographique de l'immeuble.

Le calcul est expliqué dans l'avis d'imposition, avec la date limite de paiement et la base d'imposition.

La comptable se chargera de la comptabilisation de la refacturation de la [taxe foncière dans la SCI](#).

Rattachement de la TF au bon exercice

Les autorités remettent normalement un avis d'imposition au cours du mois de septembre. La [taxe foncière](#) devra être réglée dans le mois qui suit (mi-octobre). Or, certaines sociétés clôturent leurs comptes au 30 juin.

Dans cette situation, elles auront à **comptabiliser la charge à payer avant leur fermeture**. Il sera donc question de :

- Débiter le compte 63512 « Taxes foncières » ;
- Créditer le compte 4486 « État – charges à payer ».

À l'ouverture du nouvel [exercice](#) (généralement au 1er janvier) le comptable **débitera le compte 4486 avant de créditer le compte 614 « Charges locatives et de copropriété »**.

Il pourra aussi inscrire le montant indiqué dans la facture au crédit du compte 63512.

Si l'entreprise est propriétaire du bien

Quand la SCI propriétaire du bâtiment comptabilise la taxe foncière dans ses états financiers, elle **débite le compte 63512**. Cette opération sera équilibrée par un enregistrement au crédit du compte 447, soit « Autres impôts, taxes et versements assimilés ». C'est l'écriture comptable à inscrire une fois l'avis transmis par la commune.

Dès que la taxe est payée, le professionnel de la comptabilité débitera ensuite le compte 447 « Autres impôts, taxes et versements assimilés ». Ensuite, le compte 512 « Banque » ou 530 « Caisse » sera crédité.

Si l'entreprise est locataire du bien

Il arrive que le contrat de bail prévoie le règlement de la taxe foncière par le locataire. Dans la mesure où la SCI louerait des biens immobiliers, elle débitera le compte 614 « Charges locatives et de copropriété ». Quant au compte 401 « Fournisseurs », il sera crédité. La société devra **réaliser cette écriture dès la réception de la quittance** envoyée par le détenteur du titre de propriété.

Bon à savoir : une fois le prélèvement effectué par la commune, la structure devra inscrire la somme débitée au compte « 401 » Fournisseurs. Elle créditera ensuite le compte « 512 » Banques pour équilibrer la balance.

Quelles sont les taxes qui incombent au propriétaire en SCI ?

Hormis l'imposition des revenus fonciers ou des revenus locatifs (ou des bénéfiques), la SCI est soumise à maintes taxes listées dans l'[Article 31 du Code général des impôts](#) (CGI).

Parmi elles figure la taxe foncière, qui **permet aux collectivités territoriales de financer la construction d'infrastructures** dont les écoles publiques. Toujours est-il que cet impôt local porte sur les biens immobiliers suivants :

- Bâtiments ne pouvant pas être déplacés sans démolition ;
- Locaux d'habitation occupés ou vacants ;
- Terrains indissociables des constructions (parking, carrière ou encore champ).

La société civile est aussi redevable de la [cotisation foncière des entreprises](#) (CFE).

Elle concerne les biens immobiliers **soumis à la taxe foncière et rattachés à une activité professionnelle indépendante**.

Encore faut-il que les actifs en question soient à la libre disposition des propriétaires. Les biens occupés par des personnes tierces ne sont donc pas concernés, à moins que le chiffre d'affaires annuel n'excède les 100 000 euros.

La structure sera automatiquement passible de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) **lorsque les recettes dépassent les 152 500 euros**. Il en est de même lorsque ces dernières sont égales à ce montant et que la société est déjà soumise à la CFE.

Hormis la comptabilisation et la refacturation de la taxe foncière dans la SCI, l'expert-comptable devra songer au traitement de **la taxe sur les bureaux**.

C'est le cas lorsque la société loue des locaux d'entreprise. Parfois, le dirigeant les rachète par son intermédiaire pour réduire l'assiette de l'impôt.

Quelles sont les charges locatives payées par le locataire ?

Au verso de l'avis d'imposition émanant de l'administration fiscale figure un autre **impôt foncier dont l'occupant du logement doit s'acquitter** : la [taxe d'enlèvement des ordures ménagères](#) (TEOM). Elle dépend de la nature et de la quantité de déchets qui seront ramassés par la commune.

Les dépenses liées à la collecte des déchets ménagers sont **réajustées tous les ans**, au moment de la régularisation des [charges locatives](#). Selon le cas, la SCI remboursera ou récupérera l'écart par rapport aux coûts provisionnels.

Autre impôt local à payer : la [taxe d'habitation](#), qui ne concerne que les occupants des lieux (résidence secondaire). Variant en fonction du revenu fiscal du ménage et de sa taille, cet impôt local a été progressivement supprimé au fil des années pour les résidences principales.

Quelles sont les charges qui peuvent être refacturées au locataire ?

Normalement, le bailleur répercute tout simplement la **taxe « poubelles »** sur le loyer, après avoir payé l'intégralité de la facture. La taxe foncière devient également une charge récupérable (pour la société) lorsqu'un des associés occupe gratuitement l'un des appartements.

La majorité des propriétaires procèdent à la comptabilisation et à la refacturation de la taxe foncière dans la SCI. Hormis le loyer, la taxe foncière fait désormais partie des charges locatives que le locataire pourra rembourser au bailleur. **La loi Pinel régit désormais cette pratique** depuis le 18 juin 2014.

Notons que néanmoins, **certaines charges locatives ne sont pas récupérables**, comme le souligne le [décret n° 87-713 du 26 août 1987](#) en faveur de l'investissement locatif. En voici une liste non exhaustive :

- Rétribution du gardien de l'immeuble ;
- Installation du compteur ;
- Remplacement de l'appareil de chauffage ;
- Cotisation d'assurance habitation.

Comment procéder à la refacturation de la taxe foncière ?

L'impôt local sera refacturé **au prorata des surfaces exploitées** lorsqu'une seule activité est exercée dans tout le bâtiment. Toutefois, quand plusieurs activités sont réalisées dans l'immeuble, différents taux devront être pris en compte lors de l'évaluation des bases d'imposition. Le fisc tiendra compte du coût des travaux

réalisés par les occupants dans l'appartement qu'ils louent lors de l'évaluation de la taxe foncière. Seulement, ils devront attendre que le bail expire.

Bon à savoir : en cas de vente du bien immobilier au beau milieu de l'année, seul le propriétaire (au 1er janvier) est tenu de payer la taxe foncière. Le cédant devra donc s'en occuper. Cependant, dans la pratique, les parties au contrat de vente se concertent avant la signature.

Le compromis peut exiger que l'acheteur et le vendeur **s'acquittent chacun de l'impôt local au prorata temporis**. Si le nouveau propriétaire n'habite dans le logement que depuis cinq mois, l'ancien lui devra 7/12^e de la taxe en question.

Est-il nécessaire de recourir au service d'un expert – comptable pour comptabiliser les charges locatives en SCI ?

Un professionnel de la [comptabilité en SCI](#) dispose des compétences nécessaires **pour guider la SCI dans la gestion de son patrimoine immobilier**. Il est courant d'en recruter pour la comptabilisation et la refacturation de la taxe foncière dans une SCI. Ces tâches peuvent devenir un véritable casse-tête pour le gérant. Voici quelques exemples de cas justifiant la présence du spécialiste :

- Rédaction du contrat de bail ;
- Correction d'une éventuelle surévaluation ou sous-évaluation des charges locatives ;
- Compilation des pièces justificatives demandées par le locataire avant le paiement ;
- Détection des erreurs sur les avis d'imposition ;
- Rappel des conditions d'exonération selon l'emplacement des biens, leur destination et leur ancienneté ;
- Répartition des charges entre le bailleur et le locataire ;
- Évaluation de la taxe foncière applicable aux occupants soumis à des régimes fiscaux divers.

Soulignons que l'expert-comptable inscrira les charges locatives sur un compte client (l'occupant de l'immeuble) si la SCI opte pour une [comptabilité d'engagement](#).

Avec la [comptabilité de trésorerie](#), l'écriture comptable se limite à l'enregistrement du montant encaissé, après s'être rendu auprès du locataire.

En outre, la taxe foncière étant considérée comme un complément de loyer, une taxe sur la valeur ajoutée (TVA) s'ajoutera à la somme refacturée. Encore faut-il que le bail en lui-même en soit passible. Dans tous les cas, le locataire ne pourra pas déduire cette charge locative.

FAQ

Qui doit payer la taxe foncière d'une SCI ?

Lorsque la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR), chaque associé doit s'acquitter de la taxe foncière. Le montant déboursé doit être proportionnel à la quote-part dans le capital. Un dégrèvement sera néanmoins accordé en cas d'inexploitation involontaire de la totalité de l'immeuble. Les nouveaux bâtiments sont aussi exemptés de cet impôt local, tout comme les terrains agricoles.

Comment payer la taxe foncière ?

La société peut consulter et régler son avis d'imposition sur le site [impots.gouv](https://impots.gouv.fr). Les échéances y sont également mentionnées. La taxe foncière équivaut au revenu cadastral multiplié par le taux imposé par les collectivités territoriales. La première variable correspond à 50 % de la valeur locative cadastrale, contre 80 % pour les terrains.

Comment procéder à la comptabilisation de la refacturation de la taxe foncière en SCI ?

Dans le cadre de cette démarche, le professionnel de la comptabilité créditera le compte 708 « Produits des activités annexes » et le compte 44571 « TVA collectée ». Au débit du compte 411 « Clients », il devra imputer par ailleurs le montant TTC refacturé au locataire.