

## Le bilan d'une SCI

### Description

Le bilan d'une SCI fait partie des documents comptables demandés en fin d'[exercice](#). C'est un outil essentiel pour avoir une image exacte de l'état du patrimoine de la structure. Il met en exergue l'ensemble des actifs, comprenant les stocks disponibles, les créances et les immobilisations.

Il permet également de s'informer sur les éléments du passif, que ce soit le capital social ou les dettes. Grâce à ces données, il est possible de connaître la situation financière de la société. Un actif plus important que le passif indique un résultat positif. L'inverse signifiera que l'entreprise accuse un déficit.

Expertise comptable

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

## Bilan d'une SCI : qu'est-ce que c'est ?

Les entreprises ont l'obligation, à chaque fin d'exercice, de réaliser leurs « comptes annuels ». Cette appellation sert à désigner un ensemble de [documents comptables permettant de connaître avec précision sa situation financière](#).

Les **comptes annuels** comprennent :

- Le bilan de la SCI ;
- Le [compte de résultat](#);
- Les annexes.

Ces trois éléments permettent d'obtenir des relevés différents. Le [bilan](#) s'intéresse à la situation patrimoniale, tandis que le compte de résultat se penche sur **la détermination de la performance de l'entreprise**. Les annexes, quant à elles, servent à donner des précisions supplémentaires.

Concernant le bilan, il est communément comparé à une photographie de l'ensemble du patrimoine à un moment précis. Concrètement, il se présente sous la forme d'un **tableau permettant de comparer la valeur de l'actif et du passif**, dans deux colonnes différentes.

Dans la partie réservée à l'actif sont regroupés tous les droits et les biens en possession de l'entreprise. Il s'agit essentiellement des créances, stocks et immobilisations diverses. Le passif, quant à lui, regroupe toutes les charges et les moyens pour financer les activités de la structure. Autrement dit, cette partie concerne les dettes contractées pour l'exploitation ainsi que les [capitaux propres](#), à savoir **le capital et les réserves** (qui représentent les sommes d'argent mis de côté).

À partir du bilan de la SCI, il est possible de **déterminer l'état financier**, en calculant la différence entre la valeur de l'actif et celle du passif. Plus précisément, si l'actif est supérieur au passif, le résultat sera positif, ce qui affiche une bonne santé financière. En revanche, si c'est le passif qui est le plus élevé, le résultat est négatif. Autrement dit, l'entreprise est déficitaire.

**À noter** : lors de l'établissement du premier bilan comptable de l'entreprise, les dépenses engagées lors de la procédure de [création d'entreprise](#) peuvent être déduites du calcul.

## Quelles sont les obligations comptables d'une SCI ?

Il arrive que la société civile immobilière présente des similitudes avec la [société commerciale](#), concernant l'**obligation de réaliser et de déposer des comptes annuels**. **Toutefois**, le caractère obligatoire de cette procédure dépend du régime d'imposition adopté par l'entreprise.

### Bilan d'une SCI à l'IS

Au moment de [créer la SCI](#), il faudra opter pour l'IS ou pour l'IR. Il est conseillé au créateur de la société de réfléchir longuement, de prendre le temps de peser le pour et le contre avant d'effectuer son choix, car **celui-ci est irrévocable**.

Avec l'IS, la [SCI](#) est obligatoirement soumise à une imposition sur les bénéfices engrangés. À l'instar des sociétés commerciales, elle a l'obligation légale de tenir une **comptabilité en partie double**, autrement connue sous l'appellation de comptabilité d'engagement.

Celle-ci est plus contraignante que la [comptabilité de trésorerie](#). L'entreprise est tenue de suivre scrupuleusement les consignes tirées d'un plan comptable professionnel. **Ces contraintes s'appliquent au gérant** et se manifestent comme suit :

- Remplir les différents journaux (journal des achats et des ventes de mobilier,

- celui des diverses opérations, etc.) de manière chronologique ;
- Remplir et conserver le [grand livre](#) contenant l'ensemble des opérations de débit et de crédit suivant le numéro de compte ;
  - Enregistrer chronologiquement dans le livre-journal l'ensemble des opérations comptables d'achat et de vente ;
  - Tenir le livre d'inventaire rassemblant aussi bien les éléments de l'actif que ceux du passif ;
  - Dresser le bilan, à la clôture de l'exercice, concernant notamment les factures impayées et les charges dont il faut s'acquitter.

**Bon à savoir** : compte tenu de la complexité de la comptabilité pour ce régime fiscal, le gérant peut acquérir un logiciel spécialisé pour l'assurer ou se tourner vers un comptable professionnel.

## Bilan d'une SCI à l'IR

L'IR est le **régime fiscal par défaut d'une SCI**. Il permet à l'entreprise de jouir d'un allègement des obligations comptables. Cela implique que le gérant n'est pas tenu d'établir et de déposer les comptes annuels. En effet, il peut être dispensé de préparer le bilan.

Toutefois, l'établissement de ces documents **peut redevenir obligatoire** lorsque l'un des associés de la SCI est soumis à l'impôt sur les sociétés ou lorsque l'envergure de la société est importante. Mais que ce soit le cas ou non, le gérant a tout intérêt à mettre en place un système comptable pour de multiples raisons.

Il constitue un **moyen efficace pour informer les associés sur l'évolution du patrimoine** et la santé financière de la SCI. De plus, il fournit des pièces justificatives pour prouver la bonne gestion des avoirs de la société, notamment lors d'un contrôle fiscal.

La SCI étant en principe soumise à l'impôt sur le revenu (IR), les bénéfices réalisés seront distribués aux associés pour intégrer leur patrimoine et figurer dans la liste des éléments imposables, dans la catégorie des revenus fonciers. Autrement dit, ils ne sont pas imposables directement à la société, mais il faut attendre leur distribution pour que chaque part revenant à chacun des associés soit imposable dans leur patrimoine. Le procédé s'appelle **fiscalité transparente**.

La seule exigence qui reste est la comptabilité de trésorerie, se présentant sous la forme d'un **document répertoriant chronologiquement les recettes et les dépenses**. Toutefois, la SCI, par l'intermédiaire du gérant, a l'obligation d'effectuer

une déclaration de ses résultats à chaque fin d'exercice social. Les associés doivent également prendre soin d'inscrire leur part de bénéfices dans leurs feuilles d'imposition.

À chaque fin d'exercice, il est nécessaire de **calculer le solde, qui correspond à la différence entre le montant des recettes et celui des dépenses**. Le montant obtenu sera alors comparé au solde du compte bancaire de la SCI.

## Quels sont les documents utiles pour préparer le bilan comptable de sa SCI ?

La préparation du bilan de la SCI, à l'instar des autres formes d'entreprise, nécessite de rassembler diverses pièces justificatives comptables. Cette obligation reste valable, **peu importe l'identité et le titre de la personne qui réalise cette opération**, que ce soit le gérant ou un expert-comptable. Ces documents sont composés :

- Des relevés des opérations bancaires ou tout autre justificatif s'y rattachant ;
- Des bulletins de paie ;
- Des [déclarations fiscales](#) ;
- Du compte de résultat ;
- Des bordereaux de charges sociales ;
- Des factures se rattachant directement à la société ;
- Des tableaux d'amortissement et des contrats de prêt.

## Comment gère-t-on la comptabilité d'une SCI ?

Le titre de [gérant de la SCI](#) engendre certaines obligations. En effet, cette personne sera chargée de gérer la société, tout en rendant des comptes sur cette gestion et de **demandeur annuellement l'approbation des associés, par l'intermédiaire d'un rapport**. Le fait de ne pas se conformer à cette règle constitue une faute qui peut entraîner une révocation.

Le gérant doit alors prendre soin de **tenir les comptes des opérations réalisées au nom de la SCI**. La comptabilité permettra également de :

- Prouver au fisc, dans le cas où des comptes courants d'associés existeraient, le versement des sommes qu'ils lui doivent et qui seront déduites de la plus-value en cas de cession des parts sociales ;
- Suivre convenablement les apports des associés dans un capital social libéré en

différé, ce qui permet de faire une juste répartition des bénéfices.

Concrètement, le gérant peut **faciliter son travail en acquérant un logiciel spécialisé**. Il a le choix d'opter pour les versions les plus simples, qui ne nécessitent aucun talent particulier en informatique. Pour éviter le cumul de travail, il a la possibilité aussi d'adopter un rythme régulier, correspondant à celui de l'exploitation de la SCI.

De ce fait, il peut **mettre en place un planning**, avec des échéances claires pour chaque tâche. Le cas échéant, surtout en cas de difficulté, il n'aura qu'à faire appel à un expert-comptable, ce qui allègera sa charge de travail et lui permettra de mieux s'impliquer sur les autres tâches qui lui incombent.

## Qu'en est-il du bilan d'une SCI familiale ?

Une SCI familiale est une structure facilitant la constitution et la gestion d'un patrimoine dans l'objectif d'organiser sa transmission à ses proches. Elle permet de bénéficier d'**avantages juridiques et fiscaux certains**.

En principe, elle est assujettie à l'impôt sur le revenu, ce qui permet de profiter d'un **allègement des obligations comptables**. En revanche, le bilan devra être établi si la SCI opte pour le régime de l'IS. Étant irrévocable, ce choix doit être mûrement réfléchi.

A lire : [Modèles gratuits de donation de parts de SCI](#), [Créer une SCI pour acheter à plusieurs](#)

## FAQ

### Quelle est la raison d'être de l'AG annuelle ?

Conformément à l'Article 1856 du Code civil, le gérant d'une SCI doit organiser au moins une fois au cours de l'année, une assemblée générale avec les associés, ce qui lui permettra de leur présenter le rapport des activités. Ces derniers procéderont à un vote pour l'approbation des comptes de l'exercice échu.

### Qu'est-ce qu'un livre d'enregistrement ?

---

Ce livre, aussi appelé livre-journal, est utilisé par toute SCI qui n'est soumise à aucune réglementation particulière. Il permet de noter chronologiquement la somme des opérations réalisées, que ce soit les dépenses, les recettes ou les amortissements, dépréciations et provisions qui affectent l'exercice social concerné. Toutes les pages devront être numérotées et ne comporter aucun blanc et aucune rature.

## **Quelle est la différence entre comptabilité de trésorerie et comptabilité d'engagement ?**

La comptabilité de trésorerie sert à désigner l'ensemble des dépenses et des recettes de la société. Sa comptabilisation intervient dès le moment où la société quitte ou intègre les comptes de la SCI. En revanche, la comptabilité d'engagement ne concerne que les créances et des dettes de la société qui sont souscrites.