Logiciel de comptabilité SCI

Description

Un **logiciel de comptabilité permet à une (SCI) ou Société Civile Immobilière de gérer facilement sa comptabilité au quotidien**. En fonction des besoins de la structure, différents types de logiciel sont disponibles. La tenue d'une comptabilité est-elle obligatoire pour une SCI ? Comment tenir la comptabilité d'une SCI ? Quels logiciels utilisés ? Découvrez toutes les informations utiles.

Créer ma SCI en ligneModèle de statuts de SCIDécouvrir la solution d'expertise comptable LegalPlace

Est-on obligé de tenir la comptabilité d'une SCI ?

Tout au long de son existence, une SCI effectue diverses opérations requérant le règlement de dépenses et l'encaissement de recettes : emprunt bancaire, revenus locatifs, rémunération du gérant… Pour avoir une vision globale de ces éléments financiers, la tenue d'une comptabilité peut être nécessaire.

Il faut toutefois savoir que **la tenue d'une comptabilité n'est imposée par aucun texte législatif**. En revanche, suivant les articles 1855 et 1856 du Code civil, le gérant d'une SCI est tenu de rendre des comptes aux associés et doit leur fournir des informations concernant la gestion, les **bénéfices ainsi que les pertes de la société** au cours d'une Assemblée Générale SCI annuelle. Constituant un document important en matière de gestion de la structure, la comptabilité de la SCI est ainsi nécessaire.

À noter : les obligations comptables des SCI dépendent de plusieurs paramètres, notamment du régime fiscal de la SCI, de sa taille, de ses associés ou encore de son activité. Suivant ces dernières, **la société peut bénéficier d'une comptabilité simplifiée ou d'une comptabilité renforcée**.

La comptabilité simplifiée

Dans certains cas, la SCI peut **pratiquer une comptabilité simplifiée** ou comptabilité de trésorerie. Il s'agit notamment **du cas de la** SCI transparente, imposée au titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

© 2023 LEGALPLACE SAS

À noter : il s'agit du régime fiscal par défaut de la SCI. Il faut savoir que ce type de société n'est pas obligé de tenir une comptabilité. Toutefois, respecter certaines obligations comptables s'avère nécessaire.

Quels types de SCI doivent tenir une comptabilité poussée ?

D'autres SCI doivent se conformer aux règles du plan comptable général (PCG) de la comptabilité commerciale, soit une comptabilité en partie double. Cela concerne :

- Les SCI soumises à l'IS;
- Les SCI travaillant dans un secteur spécifique (les SCI réalisant des placements immobiliers et les SCI construction vente) ;
- Les SCI dont les statuts juridiques imposent la tenue d'une comptabilité d'engagement conforme au PCG ;
- Les **SCI dont au moins un associé est assujetti à l'IS**, à titre personnel, ou relève du régime fiscal des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
- Les SCI dépassant 2 ou 3 suivants : plus de 50 salariés, chiffre d'affaires annuel supérieur à 3 100 000 € et total du bilan annuel supérieur à 1 550 000 €.

SCI : les avantages de tenir une comptabilité

Bien que la tenue d'une comptabilité commerciale ne soit pas toujours obligatoire, cette pratique présente un certain intérêt :

- En cas d'opérations sur le capital : il faut savoir que le capital d'une société civile immobilière peut être libéré d'une façon différée. Dans ce cas, la tenue d'une comptabilité permet un **suivi précis des droits et apports de chaque associé.**
- En présence de comptes courants : la tenue d'une comptabilité **garantit l'opposabilité du compte courant vis-à-vis de l'administration fiscale**, notamment en cas de cession des parts sociales. En effet, dans ce cas, l'exclusion du montant de la plus-value du montant de la créance est valable.
- Pour optimiser la sécurité de certains montages sur le plan fiscal : la tenue d'une comptabilité **permet de prouver auprès de l'administration fiscale que la SCI ne constitue pas une société fictive**.

Comment tenir la comptabilité d'une SCI ?

La tenue de la comptabilité varie en fonction du type de société civile immobilière :

© 2023 LEGALPLACE SAS

SCI transparente ou autres types de SCI.

Focus sur la comptabilité de trésorerie

Dans le cas d'une SCI soumise à l'IR, le gérant est tout simplement tenu d'inscrire les recettes encaissées ainsi que les dépenses effectuées par la SCI dans un cahier. Il faut savoir que l'utilisation d'une **feuille de calcul Excel est aussi possible pour faire la comptabilité d'une SCI**. Par ailleurs, il est possible **de faire l'état des comptes de la structure en utilisant un autre tableur informatique.**

Le gérant doit créer deux colonnes, un pour les recettes et un autre pour les dépenses. Ceux-ci doivent être remplis par ordre chronologique avec les opérations et éléments financiers tout au long de l'exercice social. L'ajout d'une troisième colonne pour **noter la référence des pièces justificatives** est aussi possible.

Il faut savoir que le dépôt des comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce ni la publication de son bilan ne sont pas obligatoires pour la SCI assujettie à l'IR.

Zoom sur la comptabilité en partie double

En ce qui concerne les SCI devant **tenir une comptabilité en partie double**, elles sont soumises à certaines obligations relativement plus importantes qu'en comptabilité simplifiée :

- Tenue de plusieurs journaux comptables : journal des ventes, journal des achats, journal de TVA, journal de banque, etc.
- L'**enregistrement de diverses écritures comptables** : dotations aux amortissements, les charges constatées d'avance, les factures non réglées à la clôture de l'exercice, etc.
- L'établissement des comptes annuels incluant un bilan, un compte de résultat et une annexe.

La SCI doit tenir et conserver trois livres comptables, à savoir :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Un **livre-journal** pour enregistrer de manière chronologique tous lesmouvements opérés par la SCI et affectant son patrimoine ;
- Un grand livre regroupant toutes les opérations (débit et crédit) par numéro de compte ;
- Un **livre d'inventaire contenant l'ensemble des éléments** de l'actif et du passif de la société.

Faut-il faire appel à un expert-comptable ?

Que la SCI opte pour une comptabilité simplifiée ou doit tenir une comptabilité en partie double, la société doit aboutir à l'équilibre du débit et du crédit de ses comptes. Elle peut alors recourir aux services d'un expert-comptable. Ce processus n'est toutefois pas obligatoire. **Faire appel à ce professionnel présente certains avantages**, notamment :

- L'expert-comptable est soumis à un **devoir de conseil**: ce professionnel dispose des compétences requises pour assister son client dans de nombreux domaines (comptable, juridique…).
- Le recours à ce professionnel **garantit la bonne tenue des écritures comptables** et permet à la SCI de profiter d'un gain de temps.
- L'expert-comptable peut conseiller les associés en matière d'optimisation fiscale.

Les cabinets d'expertise-comptable ont toutefois tendance à **facturer des sommes très élevées pour leurs services**. Si vous êtes à la tête d'une petite entreprise ou si vous démarrez tout juste votre activité, cette option n'est pas toujours envisageable.

Zoom : Vous avez également la possibilité de confier la gestion de votre comptabilité à LegalPlace. En effet, nous produisons l'ensemble des documents comptables nécessaires à votre SCI, à un prix réduit. Un expert-comptable est également mis à votre disposition afin de répondre à vos questions et vous fournir des conseils adaptés à la situation de votre société.

Quel(s) logiciel(s) utiliser pour tenir la comptabilité d'une SCI ?

Dans le cas où la SCI ne dispose pas des moyens nécessaires pour faire appel à un expert-comptable, il est possible de tenir sa comptabilité soi-même en utilisant un logiciel de gestion comptable (connecté au compte bancaire de la SCI). Dans ce cas,

© 2023 LEGALPLACE SAS

le gérant ou l'un des associés doit avoir un **minimum de connaissances en matière comptable**. Différents logiciels de comptabilité peuvent être utilisés par les SCI, notamment le logiciel Compta SCI et InfoSCI.

ComptaSCI

Spécialement conçu pour les SCI soumises à l'IR, le logiciel ComptaSCI permet la gestion de l'entreprise sur le plan administratif. **La comptabilité figure parmi les domaines pouvant être gérés via ce logiciel**. Ce dernier permet de tenir une comptabilité de trésorerie.

Grâce à son intuitivité, notamment lors de la saisie des écritures comptables, ou la **possibilité d'importer les relevés bancaires depuis la banque en ligne**, ce logiciel simplifie la tenue de la comptabilité. Un module d'analyse de la comptabilité est aussi disponible permettant d'estimer la rentabilité des biens immobiliers mis en location. Le logiciel ComptaSCI propose d'autres fonctionnalités, notamment l'édition d'une déclaration 2072 pré-remplie ou la gestion des locataires.

InfoSCI

Dédié à la gestion des SCI, le logiciel InfoSCIconstitue un outil facile d'utilisation, complet et intuitif. Outre la gestion des locations et l'administration des biens immobiliers, **ce logiciel permet aussi de suivre la comptabilité de trésorerie de la société.** Par ailleurs, le logiciel InfoSCI permet la gestion du résultat fiscal requis pour la rédaction des imprimés ou propose des graphiques récapitulant la situation comptable de la SCI.

Modèle gratuit de comptabilité SCI (tableur Excel)

Le **modèle gratuit de comptabilité pour SCI** disponible en ligne est dédié aux SCI assujetties à l'IR. Simple à utiliser, il suffit d'y faire entrer les montants de recettes et de vos dépenses dans le feuillet du mois concerné.

- Comptabilité SCI – Modèle Excel gratuit

© 2023 LEGALPLACE SAS