Le plan comptable d’une SCI

Description

En principe, il n’est pas nécessaire d’établir un plan comptable en Société civile immobilière (SCI). En effet, il n’existe aucune disposition légale imposant au gérant de tenir une comptabilité pour une SCI.

Toutefois, certains types de SCI soumises à une réglementation particulière en raison de certaines spécificités relèvent du même régime que les sociétés commerciales. Elles doivent alors obligatoirement établir un plan comptable en suivant les règles établies par le plan comptable général.

Expertise comptable : demander mon devis

Qu’est-ce que le plan comptable d’une SCI ?

Le plan comptable d’une SCI est un document comptable pour les comptes annuels de la SCI. Il recense l’ensemble des opérations ayant affecté le patrimoine de la SCI au cours d’un exercice social, en les classifiant selon la nature des opérations.

Les enregistrements comptables sont inscrits par classes de compte qui sont subdivisées de manière à tenir compte de toutes les inscriptions comptables nécessaires pour donner une image claire et détaillée des comptes de la SCI. Le plan comptable général, dont les sociétés commerciales doivent suivre les règles, répartit les opérations comptables en 8 classes de compte.

Exemple : les comptes de classe 1 *Comptes de capitaux* sont subdivisés en plusieurs sous-catégories, incluant à titre d’exemple :

- 10 – *Capital et réserves*
- 11 – *Report à nouveau* d’un solde créditeur ou débiteur
- 12 – *Résultat de l’exercice* (bénéfices ou pertes)

Est-il obligatoire d’établir le plan comptable d’une SCI ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

En principe, les sociétés civiles qui conservent le régime de l'IR, incluant les SCI transparentes ou translucides, ne sont soumises à aucune obligation comptable particulière. Il n'est donc pas nécessaire au gérant de la SCI d'établir un plan comptable devant respecter un formalisme particulier.

Par exception, certaines SCI relevant d'une réglementation particulière relèvent des mêmes obligations comptables que les sociétés commerciales comme la Société par actions simplifiée (SAS) ou la Société à responsabilité limitée (SARL).

Il s'agit notamment :

- Des SCI qui ont opté pour le régime de l'IS
- Des SCI soumises à la TVA
- Des SCI dont l'un des associés personne morale est lui-même soumis à l'IS
- Des SCI qui dépassent 2 des seuils suivants à la clôture d'un exercice :
  - Effectif de 50 salariés
  - 3,1 millions de chiffre d'affaires hors taxes
  - 1,55 million de total de bilan

Ces sociétés doivent alors établir un plan comptable de SCI beaucoup plus complexe et détaillé qui doit respecter les règles de la comptabilité d'engagement.

Bon à savoir : les sociétés civiles professionnelles doivent respecter les règles comptables incombant à leur catégorie de métier.

Pourquoi établir un plan comptable pour une SCI ?

Bien qu'il ne soit en principe pas obligatoire d'établir un plan comptable pour une SCI, il est fortement recommandé au gérant de la SCI de respecter les prescriptions du plan comptable général.

En effet, la nomenclature de ce plan de comptes permet d'établir les comptes de la société, de faire l'inventaire de ses éléments d'actif et de passif et de faire le bilan avec clarté et précision. Des documents comptables tenus et classés avec exactitude ont force probante vis-à-vis de l'administration fiscale.

L'établissement de comptes reflétant la réalité de l'état financier de la SCI est d'autant plus importante que le gérant engage sa responsabilité auprès des associés à l'occasion de la reddition des comptes. Il doit à ce titre convoquer une assemblée générale de SCI au moins une fois par an afin que les associés puissent débattre et

© 2023 LEGALPLACE SAS

voter l'approbation des comptes.

En cas d'erreur dans la tenue de la comptabilité de la SCI ou de documents comptables manquants, le gérant risque la faillite personnelle ou la banqueroute. Il s'agit également d'une cause de révocation de son mandat par les associés de la SCI.

Est-il obligatoire de recourir à un expert-comptable pour établir le plan comptable d'une SCI ?

Pour garantir la fiabilité de la comptabilité, il est conseillé de faire appel à un expert-comptable pour la SCI. Celui-ci assurera l'établissement des comptes annuels ainsi que l'évaluation de la quote-part de chaque associé. Il est également possible de simplifier la tenue des comptes en utilisant un logiciel de comptabilité pour une SCI.

Zoom : Le recours à un cabinet d'expertise-comptable peut toutefois s'avérer très coûteux pour les associés. C'est pourquoi, Legalplace vous propose de gérer votre comptabilité, à un moindre coût. Grâce à notre logiciel performant, nous procédons à l'édition de tous vos documents comptables. Un expert-comptable est également à votre disposition, afin de répondre à toutes vos questions.

Quelle nomenclature pour un plan comptable de SCI ?

En vertu des règles du plan comptable général, le plan comptable d'une SCI doit respecter une nomenclature particulière visant à classifier les comptes et les catégories d'opérations comptables affectant le patrimoine de la SCI.

Les classes de comptes, identifiées par un chiffre, regroupent plusieurs sous-catégories de comptes dont le numéro d'identification comporte le chiffre de la classe de compte globale.

La nomenclature suivante permet de mieux déchiffrer les informations figurant dans le plan comptable d'une SCI :

Numéro d'identification	**Type de compte**
Premier chiffre	Classe de compte globale
Zéro terminal Série terminale de zéros	Regroupement de comptes

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comptes à 2 chiffres : terminaisons 1 à 8	Regroupement
Comptes à 3 chiffres : terminaisons 1 à 8	Détail des opérations relevant des comptes de catégorie supérieure ou du compte de même niveau dont le numéro d'identification se termine par zéro

Bon à savoir : en application des règles du plan comptable général, les comptes recensés dans le document se présentent en 2 colonnes, celle de gauche recensant les débits et celles de droite détaillant les crédits affectant le compte. On parle de comptabilité à partie double.

Exemple de plan comptable de SCI

Le plan comptable de SCI suivant constitue un exemple complet des comptes pouvant figurer dans le plan de comptes d'une SCI de location. Il est possible de l'adapter à la situation de la SCI et d'enlever certaines classes de compte lorsque la société n'en a pas l'usage.

Compte de bilan	
1013	Capital
106	Réserves
120	Résultat (bénéfices)
129	Résultat (pertes)
164	Emprunt auprès des établissements de crédit
165	Dépôts et cautionnements reçus
1688	Intérêts courus sur emprunt
2011	Frais de constitution
211	Terrains
2131	Immeubles
28011	Amortissement des frais de constitution
28131	Amortissement des immeubles de la SCI
401	Fournisseurs
408	Fournisseurs – Factures non parvenus
411	Locataires
418	Locataires – Produits non encore facturés
442	Contributions, impôts et taxes recouvrés pour le compte de l'Etat

© 2023 LEGALPLACE SAS

4421	Prélèvement à la source (impôt sur le revenu)
44551	TVA à décaisser
44562	TVA récupérable sur immobilisation
44566	TVA récupérables sur autres biens et services
44571	TVA collectée
4486	Etat – Charges à payer
4551	Associé 1 – Compte courant
4552	Associé 2 – Compte courant
486	Charges constatées d’avance
487	Produits constatés d’avance
491	Dépréciation des comptes de clients
512	Banques
Comptes du compte de résultat	
60611	Electricité
60612	Eau
60613	Gaz
6063	Fournitures d’entretien et de petit équipement
6068	Autres matières et fournitures
6132	Locations immobilières
6135	Locations mobilières
6141	Charges locatives
6142	Charges de copropriété
61521	Réparations, améliorations, démolition
61522	Entretien sur biens immobiliers
61523	Reconstitution toiture ou murs extérieurs (secteur sauvegardé)
61524	Transformation en logements (secteur sauvegardé)
61526	Entretien non déductible (revenus fonciers)
61611	Assurances multirisque
6162	Assurance obligatoire dommage-construction
6165	Assurance insolvabilité locataires
617	Etudes
6181	Documentation générale
6226	Honoraires

© 2023 LEGALPLACE SAS

623	Publicité, publications, relations publiques
624	Transports
625	Déplacements, missions, réceptions
626	Frais postaux et frais de télécommunications
627	Services bancaires
628	Divers (cotisations)
6311	Taxes sur les salaires
63512	Taxes foncières
63515	Contribution annuelle sur les revenus locatifs
6354	Droits d'enregistrement et de timbre
6378	Taxes diverses
6411	Rémunération de la gérance, des gardes, des concierges
6412	Autres rémunérations
6451	Charges sociales, gérance, gardes, concierges
6452	Autres charges sociales
654	Pertes sur créances irrécouvrables
6611	Intérêts des emprunts et dettes
6615	Intérêts des comptes courants
6616	Intérêts bancaires et sur les opérations de financement (escomptes…)
671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (indemnités d'éviction)
675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés
681	Dotation aux amortissements des immobilisations
706	Revenus des immeubles (loyers)
708	Produits des activités annexes
740	Subventions (Anah…)
761	Produits financiers des participations
764	Revenus des valeurs mobilières de placement
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion
775	Produits des cessions d'éléments d'actif
7911	Remboursement des locataires
7912	Autres transferts de charges

FAQ

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quelles obligations pour une SCI ?

La plupart des SCI ne sont soumises à aucune obligation comptable particulière dès lors qu'elle ne sont soumises à aucune réglementation spécifique et qu'elles conservent le régime de l'IR. L'article 1856 du Code civil impose toutefois au gérant de rendre compte de sa gestion au cours de l'exercice social échu au moins une fois par an. La SCI doit également procéder à la déclaration de ses revenus via le formulaire n°2044. Ces données doivent être reportées sur la déclaration de revenus personnelle de chaque associé, correspondant au formulaire n°2042, au prorata de leur participation au capital social.

Quel est le chiffre d'affaires d'une SCI ?

Le chiffre d'affaires correspond à la somme de l'ensemble des recettes de la société réalisées au cours d'un exercice social. Il dépend de l'activité exercée par la SCI. Pour une SCI de location, il s'agit notamment de la somme de l'ensemble des loyers perçus par la société.

Est-il obligatoire de faire un bilan pour une SCI ?

En principe, la SCI soumise à l'IR qui n'est soumise à aucune réglementation particulière n'est pas tenue d'établir un bilan à la clôture d'un exercice social, ni de déposer les comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce. Les règles établies par l'administration fiscale imposent toutefois dans les faits au gérant d'effectuer l'inventaire des éléments d'actif et de passif de la société au moins une fois par an, et d'établir les comptes de la société de même qu'un rapport de gestion à présenter aux associés en vue de l'approbation des comptes.

© 2023 LEGALPLACE SAS