

La gestion comptable et juridique des SCI

N°7 | avr. 2013

La SCI est un puissant instrument de gestion de patrimoine, de succession voire d'optimisation fiscale, mais reste une société soumise à des règles comptables et juridiques qu'il convient de respecter. Aussi, bien qu'ayant une gestion très simple, vous êtes nombreux à négliger, sans en mesurer l'importance, vos obligations déclaratives.

Nous récapitulons ci-dessous vos obligations en matière comptable et juridique afin que votre SCI en plus d'être un bon outil patrimonial, soit un outil d'information et un outil sans risque administratif.



I. Vos obligations en matière comptable

La société civile immobilière n'est pas tenue à une obligation comptable particulière (sauf exceptions). Cependant, la comptabilité reste un des passages obligés de sa gestion courante. On a trop tendance à penser que lorsque la SCI n'a pas de revenu, il n'est pas nécessaire de tenir une comptabilité. Pourtant, il existe de nombreux cas où la tenue d'une véritable comptabilité pour suivre les opérations d'une SCI se révèle indispensable :

- Lorsque le gérant d'une SCI doit rendre des comptes annuels aux associés : un gérant ne souhaitant pas voir sa responsabilité mise en cause par les associés a donc intérêt à disposer d'un bilan et d'un compte de résultat pour pouvoir rédiger correctement cette note d'information.
- Le législateur indique également qu'en cas de rémunération du gérant, une comptabilité permettant de vérifier le versement de ces rémunérations devra être tenue.
- En cas de contrôle fiscal, la SCI devra justifier de la réalité de ses bénéfices et de ses revenus. Ce risque de contrôle par l'administration fiscale impose donc le classement des pièces justificatives et de leur présentation sous forme de récapitulatifs annuels. Une SCI devrait donc établir chaque année un compte de résultat.

- En cas de cession ou de retrait d'un associé de la SCI, pour évaluer la valeur de ses parts sociales, il faudra tenir compte de ses apports en compte courant, du montant des dettes de la SCI, de ses créances... Pour cela, la SCI doit suivre la valeur de son patrimoine par l'établissement d'un bilan comptable annuel.

Ainsi, dans tous les cas, le suivi de la comptabilité est vivement conseillé pour permettre aux associés de connaître leurs droits au sein de la SCI, pour répondre aux contrôles de l'administration fiscale ou pour permettre l'entrée de nouveaux associés.



II. Vos obligations en matière juridique

Le gérant de la SCI doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette approbation de comptes doit comporter un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

L'assemblée générale permet de réunir tous les membres d'une SCI. Ces derniers procèdent alors à l'approbation des démarches par un vote. Ils valident ainsi l'élection du gérant, les décisions importantes (travaux, achat, vente) et les comptes de la société.

C'est ainsi qu'en cas de divorce ou de décès, l'établissement du juridique annuel permet des partages justifiés par les apports en comptes courants des associés sans contestation possible, les comptes ayant été approuvés chaque année par les associés.

La fréquence et la procédure de la tenue des assemblées seront décidées dans les statuts, mais une assemblée annuelle devra obligatoirement être tenue pour l'approbation des comptes.

Lors de l'assemblée, l'ordre du jour est évoqué, les décisions sont votées. Un associé ne pouvant se rendre à l'assemblée peut donner procuration à un autre associé.

Les décisions prises lors de l'assemblée sont consignées par écrit dans un procès-verbal. Ce document reprend le nom des personnes présentes, les décisions prises et la nature des questions débattues. Ce procès-verbal est signé par le gérant et reste à la disposition des associés qui souhaitent en prendre connaissance.

Même si dans de nombreux cas, l'assemblée générale d'une SCI se déroule de manière factuelle, cette procédure ne doit pas être sous-estimée. L'administration fiscale peut par exemple déclarer votre SCI fictive et vous demander de la liquider si vous ne respectez pas les règles de fonctionnement.

Dans tous les cas, n'oubliez pas que votre expert-comptable n'est pas là que pour la gestion comptable, fiscale et sociale de votre société ou de votre activité libérale. Nous gérons également des SCI, que les biens qui sont inscrits à son bilan soient des biens professionnels ou consistent simplement en une résidence secondaire ou un appartement en défiscalisation.

