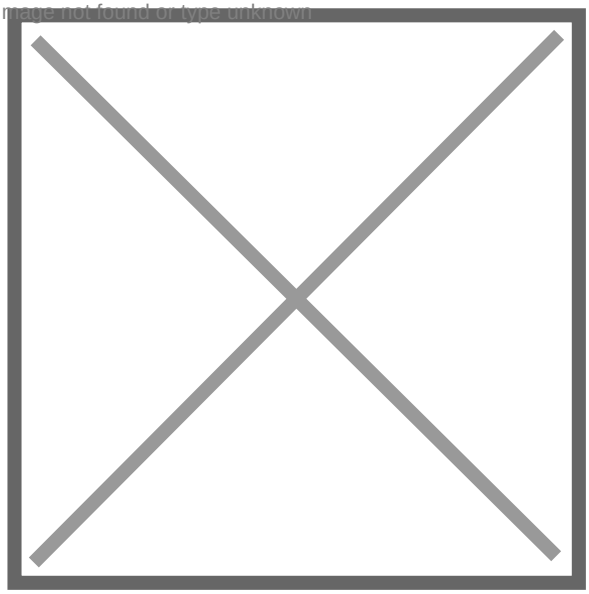
Image not found or type unknown



# Droit comptable & Fiscalité SCI

Par **Pax_Romana**, le **06/12/2016** à **00:43**

Monsieur,

Mon projet est de créer une SCI familiale avec des membres de ma famille.
Nous avons pour projet de valoriser notre patrimoine immobilier familial.

La SCI n'est pas une société commerciale, aussi j'avais quelques questions à vous poser concernant les règles comptables et fiscales à appliquer pour une SCI ayant une activité civile, non assujettie à la TVA et soumise à l'IR (dans la catégorie des revenus fonciers)

Règles comptables
Les règles du PCG (Plan Comptable Général) s'appliquent-elles ?
Quel plan de compte retenir ?

TVA :
Si la SCI n'est pas assujettie à la TVA, est-ce que ceci signifie qu'aucun déclaratif de TVA n'est à produire ?
Sur quelle base comptabiliser les charges (HT ou TTC) ?
Sur quelle base comptabiliser les immobilisations (HT ou TTC) ?

Un amortissement des immobilisations est-il possible ? Ces même amortissements sont-ils déductibles fiscalement ?
Les frais d'établissement sont-ils amortissables ? Doivent-ils être considérés comme des charges ou comme des actifs ? Quel est la base à retenir en vue de la comptabilisation des frais d'établissement (HT ou TTC) ?

Immobilisation :

Notre SCI compte procéder à la démolition d'une vieille bâtisse pour reconstruire une maison sur le même emplacement. A terme, cette maison pourrait faire l'objet d'une location.
Des travaux vont avoir lieu et vont s'étaler sur plusieurs exercices en vue de la réalisation du Gros Œuvre. Ces travaux seront confiés à des tiers (pas de problématique de livraison à soi-même).
Une écriture de comptabilisation d'immobilisation en cours est-elle possible ?
A l'achèvement du chantier sur quelle base déterminer la valeur de l'immobilisation (HT ou TTC) ?

Détermination du résultat fiscal :
A partir du moment où la SCI ne crée pas de revenus d'exploitation et qu'elle n'a que des charges, ces charges peuvent-elles s'imputer sur le revenu de l'associé au titre de sa déclaration d'Impôt sur le Revenu (dans la catégorie des revenus fonciers) ?
Quel est l'impact fiscal de charges d'exploitation sur le plan fiscal si la SCI n'a pas encore de revenus ?

Recours à l'endettement en d'un associé en vue de réaliser un apport en numéraire dans le capital d'une SCI
Les intérêts du prêt bancaire accordés par la banque sont-ils déductibles du revenu imposable de l'intéressé au titre de son imposition à l'Impôt sur le Revenu (IR) ?

Je vous remercie pour votre réponse.

Pax

Par **Visiteur**, le **06/12/2016** à **14:39**

Bonjour,
Une SCI soumise à l'IR est dite "transparente", la comptabilité à tenir est la même que pour un particulier, le résultat étant ensuite réparti au prorata des parts détenues.
Pour un déficit foncier, les critères seront donc ceux retenus pour un particuliers.

Cerfa n°10338*19 --- Autre numéro : 2072-S-SD
Permet de déclarer les revenus de l'ensemble des propriétés bâties et non bâties des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés.
Le gérant doit remettre la déclaration au centre des impôts dont dépend le siège social de la SCI.

Les intérêts du prêt accordé par la banque sont déductibles du revenu FONCIER (déclaration 2044) perçus de la dite SCI avant report sur la déclaration 2042 imposable de l'intéressé.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés