Obligations comptables des sociétés civiles immobilières (SCI)

Note technique du Conseil national de l'Ordre des experts-comptables (août 2025)

Sommaire

1. Une SCI doit-elle obligatoirement établir des comptes annuels ? 2

2. Dans quelles situations une SCI est-elle tenue d'établir des comptes annuels ? .. 2

3. Obligation d'établissement de comptes annuels du fait de la forme 3

4. Obligation d'établissement de comptes annuels du fait de la taille 3

4.1. Être une personne morale de droit privé non commerçante..... 4

4.2. Exercer une activité économique 4

4.3. Dépasser des seuils..... 4

5. Obligation d'établissement de comptes annuels ou de documents financiers du fait de dispositions statutaires 5

6. Obligation de tenir une comptabilité conforme au PCG du fait de dispositions fiscales..... 6

7. Lorsque l'obligation d'établissement de comptes annuels est issue d'un texte de loi (et non des statuts) ceux-ci doivent-ils être impérativement conformes aux dispositions du PCG ? 7

8. Un gérant de SCI peut-il de sa propre volonté décider d'établir des « documents financiers » en l'absence d'une obligation légale ou statutaire ? 8

9. Est-il possible de choisir librement la date de clôture de l'exercice comptable d'une SCI ? 8

10. Faut-il formaliser l'affectation du résultat d'une SCI, en particulier lorsqu'elle est imposée à l'IR ? 8

11. Tableau synoptique des obligations comptables..... 9

Préambule

La société civile immobilière (SCI) est une société de nature civile ayant pour objet principal la détention, la gestion et la transmission de biens immobiliers. Elle est régie principalement par les articles 1845 et suivants du code civil.

La SCI est souvent utilisée pour la gestion de biens immobiliers familiaux ou professionnels, notamment pour éviter les contraintes de l'indivision successorale.

Une SCI peut percevoir des revenus locatifs, mais ne peut pas, sur le plan juridique, exercer une activité commerciale, sauf exception.

1. Une SCI doit-elle obligatoirement établir des comptes annuels ?

> **Nota** : par « comptes annuels », nous entendons un bilan, un compte de résultat et une annexe établis conformément aux dispositions du PCG[1] (et d'autres règlements lorsque cela est nécessaire). Dans le cas contraire, dans la présente note, lorsque des documents sont établis sur une base volontaire sans que les dispositions du PCG soient respectées, lesdits documents sont dénommés « documents financiers » (par opposition à « comptes annuels »). Il en est ainsi, par exemple, pour les questions 5 et 8.

En principe, une SCI n'est pas tenue d'établir une comptabilité selon les règles du PCG.

Toutefois, plusieurs dispositions juridiques sont susceptibles de remettre en cause ce principe (cf. §2 ci-après) et d'imposer l'établissement de comptes annuels, du fait notamment de la forme de la SCI, de sa taille…

Par ailleurs, le code civil prévoit[2] que le gérant d'une société civile (et donc d'une SCI) doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés en présentant un rapport comportant l'indication des bénéfices réalisés et des pertes encourues.
Mais la présentation d'un tel rapport ne doit pas être comprise comme imposant l'établissement de comptes annuels (en dépit de l'utilisation des termes « bénéfices » et « pertes »).

2. Dans quelles situations une SCI est-elle tenue d'établir des comptes annuels ?

Une SCI peut être tenue d'établir des comptes annuels du fait de :

- Sa forme (voir §3) ;
- Sa taille (voir §4) ;

[1] Plan comptable général, i.e. règlement ANC n° 2014-03.
[2] Code civil, article 1856 : « Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble 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 ».

- Dispositions statutaires (voir §5) ;
- La nomination volontaire[3] ou obligatoire[4] d'un commissaire aux comptes.

Une SCI peut également devoir tenir une comptabilité conforme au PCG du fait de dispositions fiscales[5].

Les dirigeants qui ne procèdent pas, chaque année, à l'établissement d'un bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe s'exposent à une amende de 9 000 euros[6].

3. Obligation d'établissement de comptes annuels du fait de la forme

En vertu du règlement ANC n° 2016-03, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)[7] sont tenues d'établir des comptes annuels. Compte tenu de leurs spécificités, elles ne font l'objet d'aucune autre information dans la présente note technique.

4. Obligation d'établissement de comptes annuels du fait de la taille

Certaines SCI sont tenues d'établir des comptes annuels du fait de leur taille lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

1. Être une personne morale de droit privé non commerçante (cf. § 4.1) ;
2. Exercer une activité économique (cf. § 4.2) ;
3. Dépasser deux des trois seuils suivants[8] (cf. § 4.3) :
    - 50 salariés ;
    - 3,1 M€ de chiffre d'affaires ;
    - 1,55 M€ de total de bilan.

---

[3] Réponse EC 2017-11, bulletin CNCC n° 186, juin 2017, page 374.

[4] Par exemple, au regard des dispositions applicables aux comptes consolidés (cas d'une SCI mère d'un groupe dépassant les seuils) ou en vertu d'autres dispositions (une SCI qui gère un fonds d'investissement alternatif (FIA), cf. instruction de l'AMF, DOC-2014-02, « Information de l'AMF et des investisseurs des FIA non agréés ou non déclarés »).

[5] Il convient de noter (cf. §6) que dans une telle situation, la tenue d'une comptabilité conforme au PCG n'impose cependant pas à la SCI d'aller jusqu'à l'établissement de comptes annuels.

[6] Article L612-1 du code de commerce.

[7] Code monétaire et financier, article L214-109. Les SCPI sont tenues d'appliquer le règlement ANC n° 2016-03 (cf. recueil de l'ANC relatif à la gestion d'actifs) en complément du PCG.

[8] Code de commerce, article R612-1 : « *Les personnes morales de droit privé non commerçantes ayant une activité économique, mentionnées à l'article L. 612-1, sont tenues d'établir des comptes annuels et de désigner au moins un commissaire aux comptes et un suppléant lorsqu'elles dépassent, à la fin de l'année civile ou à la clôture de l'exercice, les chiffres ci-dessous fixés pour deux des trois critères suivants :*
1° Cinquante pour le nombre de salariés ; les salariés pris en compte sont ceux qui sont liés à la personne morale par un contrat de travail à durée indéterminée ; le nombre de salariés est égal à la moyenne arithmétique des effectifs à la fin de chaque trimestre de l'année civile ou de l'exercice comptable lorsque celui-ci ne coïncide pas avec l'année civile ;
2° 3 100 000 euros pour le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des ressources ; le montant hors taxes du chiffre d'affaires est égal au montant des ventes de produits et services liés à l'activité courante ; le montant des ressources est égal au montant des cotisations, subventions et produits de toute natures liés à l'activité courante ;
3° 1 550 000 euros pour le total du bilan ; celui-ci est égal à la somme des montants nets des éléments d'actif ».

4.1. Être une personne morale de droit privé non commerçante

Par nature, une SCI est une personne morale de droit privé non commerçante.

4.2. Exercer une activité économique

Apprécier si une SCI se livre à l'exercice d'une activité économique peut se révéler difficile sur un plan pratique. En effet, il n'en existe pas de définition légale.

Cependant, plusieurs organismes, tels que le ministère de la Justice et la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) ont proposé leur interprétation de cette notion.

Sur le plan doctrinal :

- Une réponse ministérielle[9] a considéré qu'une SCI appartenait à la catégorie des personnes morales de droit privé non commerçantes ayant une activité économique ;
- La CNCC a estimé que « la société civile immobilière, généralement utilisée pour des opérations de construction, de commercialisation ou de gestion d'immeubles, contribue, de par son objet social, à cette activité économique[10] ».

A l'inverse, certaines décisions de tribunaux[11] ont considéré que la SCI **de type familial** pourrait ne pas avoir d'activité économique, mais la jurisprudence est partagée[12].

4.3. Dépasser des seuils

En plus des deux premières conditions, la SCI doit dépasser deux des trois seuils suivants :

- 50 salariés ;
- 3,1 M€ de chiffre d'affaires ;
- 1,55 M€ de total de bilan.

Toutefois, dès lors que deux ou trois seuils mentionnés précédemment sont atteints, à notre avis, le caractère familial de la SCI peut être remis en question. Celle-ci

[9] J.O., Ass. Nat., 31/08/1992, p. 4017.
[10] Bulletin n° 126, juin 2002, p. 282. Voir également la réponse EC 2017-11 publiée dans le bulletin n° 186, juin 2017, page 374.
[11] CA Aix-en-Provence 11-9-2007 n° 06-6990
[12] L'activité économique ne peut pas être écartée pour une SCI du seul fait que son objet consiste en la constitution d'un patrimoine immobilier à usage locatif (Cass. 1e civ. 15-3-2005 n°559) ;
« *Qu'exerce une activité économique, une SCI :*
(i) qui contracte un crédit en vue de l'acquisition de biens immobiliers destinés à la location (Cass. 1e civ. 28-6-2007, n°06-14.867),
(ii) dont l'objet est l'achat, la vente et la gestion de tous biens immobiliers (Cass. 1e civ. 28-6-2007 n° 06-14.867) ».
La Cour de cassation semble écarter la notion d'activité économique pour les seules SCI dites familiales lorsque la société n'a été constituée que pour servir de structure d'accueil à un patrimoine familial.

serait alors considérée comme exerçant une activité économique et devrait établir des comptes annuels.

5. Obligation d'établissement de comptes annuels ou de documents financiers[13] du fait de dispositions statutaires

En l'absence de dispositions légales spécifiques, les statuts peuvent apporter des précisions sur plusieurs sujets tels que la tenue d'une comptabilité et/ou l'établissement de comptes annuels (voir les précisions apportées ci-dessous), la gérance, les décisions collectives des associés, les assemblées générales, la consultation des associés, l'affectation des résultats…

Par nature, une société civile n'est pas soumise aux dispositions du code de commerce. Or, c'est ce dernier qui fixe les grands principes de la comptabilité, ceux-ci étant ensuite complétés par les règles du PCG.

De ce fait, à notre avis, il peut être envisagé de ne pas se conformer aux dispositions du PCG, lorsqu'une comptabilité est tenue par la SCI sur une base statutaire, dès lors que lesdits statuts ne requièrent pas d'établir des comptes annuels conformes au PCG. Mais dans une telle situation, à notre avis, il conviendrait de le mentionner expressément dans :

- **La formalisation de la décision (e.g. statuts) conduisant à l'établissement de « documents financiers » (qui ne sont donc pas des comptes annuels, cf. « Nota » au début de la question 1, dans la mesure où les dispositions du PCG ne sont pas respectées) ;**
- **Lesdits documents financiers.**

Les SCI ne sont pas tenues de déposer leurs comptes annuels auprès du greffe du tribunal de commerce, y compris lorsqu'elles ont opté pour l'impôt sur les sociétés (IS).

De plus, le dépôt volontaire des comptes auprès des greffes des tribunaux de commerce n'est désormais plus possible, ces derniers refusant en pratique de les enregistrer, faute d'obligation légale imposant cette formalité.

Enfin, il peut arriver qu'une solution informatique soit utilisée, mais uniquement dans le but de déterminer la répartition des revenus fonciers entre les associés et pour établir la liasse fiscale. Cela ne conduit cependant pas pour autant à l'établissement de comptes annuels.

Il convient également de souligner l'intérêt pratique de tenir une comptabilité de trésorerie rigoureuse, même si elle est simplifiée, afin de sécuriser la

[13] Rappel (cf. nota du § Q1, page 2) : par « comptes annuels », nous entendons un bilan, un compte de résultat et une annexe établis conformément aux dispositions du PCG (et d'autres règlements, lorsque cela est nécessaire). Dans le cas contraire, i.e. lorsque des documents sont établis sur une base volontaire sans que les dispositions du PCG soient respectées, lesdits documents sont dénommés « documents financiers » (par opposition à « comptes annuels »).

répartition des revenus fonciers entre les associés et de prévenir les conflits, ainsi que les risques fiscaux liés aux déclarations des associés.

6. Obligation de tenir une comptabilité conforme au PCG du fait de dispositions fiscales

Nota : Par comptabilité conforme au PCG, nous entendons que le résultat doit être déterminé selon les règles du PCG. La SCI n'est toutefois pas tenue d'établir des comptes annuels (i.e. bilan, compte de résultat et annexe).

L'obligation de tenue d'une comptabilité du fait de dispositions fiscales peut être induite par :

- Le choix du mode d'imposition des résultats dans la SCI elle-même
  - Lorsque celle-ci opte pour l'imposition des résultats à l'impôt sur les sociétés (IS), elle doit déterminer ledit résultat selon les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ce qui la conduit à tenir une comptabilité conforme au PCG[14] ;

- Les modalités d'imposition, chez les associés de la SCI, de la quote-part de résultat qui leur revient
  - Lorsque des droits dans une société civile[15] sont inscrits à l'actif :
    - D'une personne morale passible de l'IS dans les conditions de droit commun ; ou,
    - D'une entreprise industrielle, commerciale (BIC), artisanale ou agricole (BA) imposable à l'IR de plein droit selon un régime de bénéfice réel,

    la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits[16] et la SCI doit tenir une comptabilité conforme au PCG. Les règles d'imposition des résultats correspondant à la participation détenue par les associés diffèrent selon leur régime d'imposition. Ainsi, lorsqu'une société civile compte des associés qui sont pour certains soumis à l'IR et pour d'autres à l'IS, elle doit procéder à une double détermination de ses résultats en faisant application des règles propres à chacune des catégories de ses membres.

S'agissant des SCI assujetties à la TVA, quelles sont leurs obligations comptables ?

Les SCI réalisant des locations immobilières, qu'elles soient exonérées de TVA, bénéficiaires de la franchise en base, ou redevables de la TVA (de plein droit ou sur option) ne sont pas soumises à une obligation de tenue de comptabilité, mais doivent

[14] (CGI, art. 206, 3).
[15] Société ou groupement tel que mentionné aux articles 8, 8 quinquies, 239 quater, 239 quater B, 239 quater C ou 239 quater D (CGI, art. 238 bis K I).
[16] (CGI, art. 238 bis K I).

néanmoins tenir certains registres ou livres spécifiques pour assurer le suivi de leurs opérations.

Pour les SCI bénéficiant de la franchise en base il est exigé qu'elles tiennent un registre des achats, ainsi qu'un livre-journal présentant le détail de leurs recettes professionnelles, appuyés des factures et de toutes autres pièces justificatives[17].

Les SCI redevables de la TVA, de plein droit ou sur option, partiellement ou totalement, dès lors qu'elles ne tiennent pas une comptabilité à un autre titre que pour la TVA, doivent tenir un livre spécial, appuyé des pièces justificatives aux pages numérotées sur lequel elles inscrivent, jour par jour, sans blanc ni rature, le montant de chacune des opérations, en distinguant, au besoin, les opérations taxables et celles qui ne le sont pas[18].

Les SCI redevables de la TVA et déposant à ce titre des déclarations périodiques, sont tenues de disposer d'un fichier des écritures comptables (FEC) dès lors qu'elles recourent à des systèmes informatisés[19]. Toutefois, en cas de tenue d'un « livre spécial » papier, la SCI n'est pas tenue de disposer d'un FEC.

La réglementation relative à la TVA n'impose donc pas la tenue d'une comptabilité ; seules certaines obligations limitées sont imposées dans les cas où, précisément, une telle comptabilité ne serait pas établie pour d'autres raisons.

7. Lorsque l'obligation d'établissement de comptes annuels est issue d'un texte de loi (et non des statuts) ceux-ci doivent-ils être impérativement conformes aux dispositions du PCG ?

Les comptes annuels doivent obligatoirement respecter les règlements de l'ANC, dès lors que leur établissement est imposé par un texte de loi. Il en est ainsi pour :

- Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui doivent appliquer le règlement ANC n° 2016-03 en plus du PCG (cf. §3) ;
- Les sociétés civiles exerçant une activité économique et dépassant certains seuils (cf. §4).

En l'absence d'obligations légales de tenir une comptabilité, il semble possible, en cas de comptabilité tenue volontairement, de ne pas respecter l'ensemble des règles de la comptabilité commerciale (cf. § 5 en particulier). Il est toutefois vivement recommandé de prévoir, notamment dans les statuts, les modalités précises encadrant ces éventuelles divergences par rapport aux règles du PCG, afin de limiter les risques liés à une rédaction trop imprécise, susceptible de générer des incertitudes d'interprétation ou d'application.

[17] CGI, art. 286, II.
[18] CGI, art. 286, I-3°.
[19] LPF, art. L47 A, al. 2.

8. Un gérant de SCI peut-il de sa propre volonté décider d'établir des « documents financiers[20] » en l'absence d'une obligation légale ou statutaire ?

Oui, le gérant peut décider d'établir les documents financiers d'une SCI, sur une base volontaire.
A notre avis, la SCI n'est pas tenue de les préparer en respectant les dispositions du PCG. Mais dans une telle situation, il nous semble préférable de le mentionner expressément.

9. Est-il possible de choisir librement la date de clôture de l'exercice comptable d'une SCI ?

Aucune règle n'impose une date de clôture spécifique dans une SCI ; la date de clôture est généralement mentionnée dans les statuts. Toutefois, le gérant d'une SCI doit rendre compte aux associés au moins une fois par an (cf. §1) ce qui implique, en pratique, que la SCI clôture au minimum un exercice par an, sans pour autant fixer obligatoirement la date de clôture au 31 décembre de chaque année.[21]
Nota : la SCI peut avoir un exercice comptable qui ne correspond pas à l'année civile, même si elle réalise des revenus fonciers. Les associés déclarent alors en N+1 les résultats du dernier exercice clos au cours de l'année précédente (N).

10. Faut-il formaliser l'affectation du résultat d'une SCI, en particulier lorsqu'elle est imposée à l'IR ?

Oui, comme toutes les sociétés, les SCI (à l'IR et à l'IS) doivent procéder une affectation de leurs résultats conformément aux statuts. Cette affectation doit être formalisée par un procès-verbal d'assemblée générale ou par une décision de l'associé unique, selon le cas.

[20] Dans la présente note, nous opérons une distinction entre (i) les « documents financiers » établis sur une base volontaire, par exemple, et qui ne respecte pas nécessairement les dispositions du PCG et (ii) les « comptes annuels » (incluant un bilan, un compte de résultat et une annexe) qui eux respectent les dispositions du PCG.
[21] BOI-RFPI-CHAMP-30-20 n°165.

11. Tableau synoptique des obligations comptables

Le tableau ci-dessous indique les obligations comptables en fonction du type de SCI.

Type de SCI	**SCI imposable à l'IS**	**SCI dont l'un des associés est lui-même soumis à une obligation d'établir des comptes annuels**[22]	**SCI exerçant une activité économique et dépassant certains seuils**[23]	**Nomination volontaire ou obligatoire d'un CAC**	**Autres SCI** (i.e. autres que celles présentées dans les colonnes de gauche)
Obligations comptables	Application du PCG pour des raisons fiscales : le résultat fiscal est déterminé selon les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, ce qui implique la tenue d'une comptabilité commerciale (voir « nota » au début du § 6)	Application du PCG pour des raisons fiscales[24]. Lorsque des droits dans une société[25] sont inscrits à l'actif : - D'une personne morale passible de l'IS dans les conditions de droit commun ; ou, - D'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole imposable à l'IR de plein droit selon un régime de bénéfice réel, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits (cf. § 6)	Etablissement des comptes annuels et application du PCG (cf. § 4)	Etablissement des comptes annuels et application du PCG	Elles ne sont pas placées dans le champ d'application du PCG, sauf dispositions particulières réglementaires ou statutaires

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) doivent suivre les dispositions du PCG, sous réserve des adaptations du règlement ANC n°2016-03.

[22] Associé soumis à l'impôt sur les sociétés, ou à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime réel BIC ou BA.
[23] Dépassement de deux des trois seuils suivants : 50 salariés ; 3.100.000 € de chiffre d'affaires ou de ressources ; 1.550.000 € de total de bilan.
[24] CGI, art. 238 bis K I.
[25] Mentionnée aux articles 8, 8 quinquies, 239 quater, 239 quater B, 239 quater C ou 239 quater D.