

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

LES ENJEUX QUI INCITENT A SE PLIER A UNE TENUE COMPTABLE

Outil d'aide à la gestion et à l'optimisation fiscale, la comptabilité est encore considérée comme une contrainte alors qu'elle permet au contraire aux associés de se poser les bonnes questions Elle fournit des éléments nécessaires à la déclaration ISF et au calcul de la valeur des parts en cas de donation. Elle assure une traçabilité et justifie les mouvements financiers auprès du fisc.

Trop généralement négligée par les particuliers, la comptabilité peut pourtant constituer pour ces derniers un formidable levier. Elle ne doit pas être considérée comme un inconvénient mais faire partie des règles du jeu. Après s'être interrogé sur l'utilité de détenir un bien immobilier en nom propre ou par le biais d'une société civile, de nombreuses questions relatives à la comptabilité méritent d'être posées : choix d'un capital faible ou élevé (libéré ou non), présence de comptes courants d'associés rémunérés ou non, régime de l'impôt sur le revenu (IR) ou sur les sociétés (IS)... Si le sort des SCI soumises à l'IS et celles dont l'un des associés est imposable à l'IS est réglé puisqu'elles sont obligées de tenir une comptabilité (1), celui des autres sociétés civiles est moins clair. Aucun texte n'impose en effet la tenue d'une comptabilité aux SCI soumises à l'IR (2).

Incitations civile et fiscale. Or, il s'agit d'une nécessité tout d'abord pour répondre aux obligations du Code civil. En effet, d'une part, le gérant doit être en mesure de rendre compte de sa gestion tous les ans. D'autre part, les associés bénéficient d'un droit de communication et d'information sur la gestion de la société. Pour satisfaire ces dispositions, le gérant a donc tout intérêt à tenir une comptabilité. A défaut de rapport écrit et en cas de non-respect du droit des associés, il engage sa responsabilité. Une clause insérée dans les statuts peut d'ailleurs prévoir la tenue d'une comptabilité.

Ensuite, en cas de contrôle de l'administration fiscale, la société doit être en mesure de produire des pièces justifiant de son activité, et donc de fournir les documents comptables. Cette exigence a d'ailleurs été consacrée par la loi de Finances rectificative pour 2005 qui a introduit un nouvel article (L.94 A) au Livre des procédures fiscales (*lire encadré*).

La tenue d'une comptabilité et d'assemblées permet de donner une existence à la SCI. *« Ainsi, l'administration fiscale ne pourra pas s'appuyer sur l'absence de ces éléments pour affirmer un abus de droit pour fictivité à côté de l'abus de droit pour but exclusivement fiscal »,* remarque Marceau Clermon, notaire à Paris. *« En revanche, sur le fondement du défaut de tenue de comptabilité et d'assemblée, il est imaginable à l'aune de la récente révolution de la jurisprudence que le fisc vienne redresser la société uniquement pour fictivité »,* poursuit-il.

Type de comptabilité. Aucune règle n'indique le type de comptabilité à appliquer. Cela va dépendre de la nature du bien immobilier détenu, de la valeur de celui-ci et de la stratégie adoptée. Quoi qu'il en soit, le premier acte consiste à ouvrir systématiquement un compte en banque, qui permet de tenir une comptabilité et assure une certaine traçabilité.

Pour une société abritant un bien de jouissance, ne procurant par nature pas ou peu de revenus, ce niveau de comptabilité peut s'avérer suffisant. Pour un bien locatif de faible valeur n'entraînant que peu d'opérations financières, une tenue simplifiée peut également suffire.

En revanche, s'il s'agit d'immobilier de rapport d'une certaine valeur ou d'un bien professionnel, la tenue d'une comptabilité plus développée s'impose, notamment pour prendre en compte les charges et choisir ou non d'amortir les biens. Les documents comptables prendront donc la forme d'un simple tableau restituant les entrées et les sorties de trésorerie jusqu'à l'établissement d'un bilan et d'un compte de résultat. *« En règle générale, il y a peu de mouvements dans une SCI. La tenue d'une situation active et passive et d'un compte de résultat suffit donc car le gérant doit rendre des comptes à ses associés et ceux-ci doivent*

être approuvés et le résultat affecté », indique Jean-Paul Eeckhout, expert-comptable à Lille.

Enjeux. De nombreux exemples illustrent dans la pratique tout l'enjeu de l'établissement et de la tenue régulière d'une comptabilité. Envisagée comme un outil d'aide à la gestion plutôt que comme une contrainte, la comptabilité permet, entre autres, de garder une trace des charges des biens loués, d'évaluer la valeur des parts à l'occasion d'une donation, de connaître l'état du patrimoine de la société à une date précise en cas d'arrivée d'un nouvel associé demandant une garantie de passif, ou encore de favoriser l'information financière dans les relations avec les banques pour emprunter.

« Les demandes de reconstitution de comptabilité, pour des sociétés qui n'en ont jamais tenu, sont d'ailleurs de plus en plus nombreuses, affirme Raymond Dijols, expert-comptable, commissaire aux comptes et associé du cabinet GVA. Cela peut s'avérer utile, par exemple, en cas de divorce, lorsque des époux souhaitent valoriser les parts d'une SCI abritant leur résidence secondaire acquise par emprunt. En effet, la valeur des parts sera sensiblement différente de celle de l'immeuble logé dans la SCI. »

La tenue de comptabilité permet aussi de se protéger de certaines conséquences d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. *« La justification de mouvements de fonds entre une société commerciale et une société civile détenue par une même personne évite parfois, en cas de liquidation judiciaire de la première, d'étendre la procédure à la seconde »*, estime Raymond Dijols.

La comptabilité permet donc d'identifier et de qualifier les mouvements financiers entre la société et les associés.

Elle peut également être à l'origine d'économies fiscales importantes et de la maîtrise de paramètres fiscaux (*L'Agefi n°286, p. 10 et 11*). En sachant que, toutefois, comme le note Samuel Drouin, avocat chez Lefèvre Pelletier & Associés, *« les règles fiscales restent indépendantes des règles comptables. En effet, des charges déductibles d'un point de vue comptable ne le sont pas toujours d'un point de vue fiscal »*.

La tenue d'une comptabilité oblige à se poser les bonnes questions en fonction de la stratégie. Elle s'avère particulièrement utile pour mettre en évidence les comptes courants, point essentiel dans la vie d'une SCI.

Présence de comptes courants. Souvent minorée, voire ignorée, l'importance des comptes courants d'associés n'est pourtant pas à négliger. Plusieurs situations contribuent à la formation des comptes courants d'associés, dont l'apport initial en numéraire des associés ou le paiement des charges par un associé.

Ainsi, en présence d'un bien de jouissance ayant nécessité de contracter un emprunt, l'intégralité du remboursement va se transformer en compte courant. Pour un bien de rendement, il y a création de compte courant si le loyer perçu est inférieur au remboursement. Le compte courant peut encore être alimenté par le maintien des bénéfices à la disposition de la société.

Un compte courant n'a pas de contrepartie bancaire. Il permet simplement de matérialiser la dette de la société civile envers ses associés. Les avances en compte courant sont soumises à l'obligation de déclaration des contrats de prêt à l'administration fiscale avec mention de l'associé, de la date, du taux d'intérêt, de la durée et du montant en principal du prêt (déclaration n° 2062). Celle-ci permet de justifier et de dater cette avance.

L'une des particularités du compte courant d'associé est son exigibilité immédiate. Chaque associé peut demander, à tout moment, en dehors de toute volonté de nuire à la société, le remboursement de son compte courant, sans approbation des autres associés, ce qui risque de plonger la SCI dans une grande précarité (*lire avis d'expert*). Dans le cas d'une société à

faible capital et à forts comptes courants, cela peut tout simplement conduire à la vente des actifs de la société.

Blocage et rémunération. S'il n'est pas possible d'interdire dans les statuts l'exigibilité immédiate des comptes courants, un blocage et un aménagement du remboursement prévus dans une convention sur décision unanime des intéressés peut empêcher cette situation pour une période donnée. « *Une clause interdisant aux associés de retirer le compte courant pour une période de dix ans n'a pas de fondement légal. Un blocage de six mois paraît être une durée plus acceptable* », précise Michel Brillat, directeur de l'ingénierie patrimoniale de l'Union Financière de France, ce qui laisse un délai à la société pour obtenir un emprunt, par exemple.

Par ailleurs, sur décision de l'assemblée, les comptes courants d'associés peuvent être rémunérés dans une certaine limite et si cela est justifié par la trésorerie de la société. Un compte courant permet d'identifier précisément les contributions de chaque associé à l'activité de la société.

Avantages ou inconvénients. En fonction du but recherché et du type de bien détenu, il peut être avantageux ou au contraire pénalisant d'avoir des comptes courants d'associés dans une société civile.

Pour les associés, le compte courant forme un capital percevable à tout moment. Rémunéré, il peut constituer un complément de revenus. De plus, en cas de cession de parts, un compte courant important réduit en conséquence le montant des parts, et donc la plus-value imposable.

A l'inverse, la présence d'un compte courant de montant élevé provoque des effets quelquefois peu anticipés. Cette créance de l'associé est non seulement imposable à l'ISF, mais également aux droits de succession. Ainsi se produit encore trop souvent le cas de parents ayant tout prévu pour la transmission des parts de la société à leurs enfants sans conduire une réflexion concernant leur compte courant. A leur décès, les enfants doivent acquitter des droits de succession plus importants.

« *Depuis quelques années, l'administration fiscale rectifie au titre de l'ISF les comptes courants des sociétés anonymes. Désormais, elle regarde de plus près les comptes courants présumés ou avérés des SCI, tant du point de vue de l'ISF que du point de vue des droits de succession* », ajoute Marceau Clermon.

Capital. Pour toutes ces raisons, il est primordial de maîtriser les conséquences des décisions à la fois lors de la constitution et lors de la vie de la société, ce que facilite la présence d'une comptabilité. Il en va ainsi notamment lors de l'affectation des résultats et de la comptabilisation ou non d'amortissements. Ces choix ont un impact sur la détermination de la valeur de la part et sur les comptes courants. De nombreux cas de figure se présentent en pratique, chacun mérite une solution sur mesure. Aucune règle générale ne peut être énoncée, mais seulement quelques pistes de réflexion, étant donné que pour une même question, les stratégies à adopter divergent selon les circonstances, un choix présentant un aspect positif dans un cas et négatif dans l'autre.

En matière de fixation du capital social, la liberté prévaut. « *En règle générale, le choix se porte sur un capital faible afin d'optimiser l'effet de levier financier par un recours à l'emprunt et de ne pas mobiliser de la trésorerie* », constate Jean-Paul Eeckhout. Cette option permet de ne pas se bloquer avec un capital élevé mais présente l'inconvénient d'éventuellement constituer des comptes courants élevés.

Pour limiter les comptes courants, l'option pour un capital fort peut être envisagée. La solution est de libérer petit à petit le capital par compensation avec les comptes courants. Autre solution diminuant les comptes courants : les incorporer au capital.

Affectation des résultats. Au cours de l'existence de la société, des décisions sont prises quant à l'affectation des résultats. « *La comptabilité d'une SCI est devenue un sujet sensible avec l'évolution jurisprudentielle. Les principes de l'arrêt Quemener étendus à la SCI constituent un nouvel argument en faveur de la tenue d'une comptabilité*, affirme Samuel Drouin. *Cette jurisprudence incite au suivi des décisions prises concernant l'affectation des résultats afin d'éviter une double imposition, à la fois sur les bénéfiques et sur la plus-value lors d'une cession de parts ou, à l'inverse, une double déduction* » (lire encadré).

En dehors du respect des statuts, les associés ont quatre manières d'affecter le résultat : le report à nouveau, la distribution, la mise en réserve et le résultat déficitaire.

Le report à nouveau n'est pas une affectation proprement dite, mais plus une solution d'attente. L'affectation des résultats est en quelque sorte reportée à plus tard.

La distribution ne peut avoir lieu qu'en présence d'un résultat positif. Mais malgré cela, la trésorerie ne permet pas toujours à l'associé de retirer le résultat de la société. C'est notamment le cas lorsque la société a emprunté pour réaliser son acquisition. Dans ce cas, le montant distribué va être porté en compte courant.

La mise en réserve laisse à la disposition de la société tout ou partie du résultat comptable afin de renforcer ses fonds propres. « *Lorsque les bénéfiques sont mis en réserve, ils appartiennent ensuite à la collectivité des associés sans distinction et non pas en fonction de leur contribution, comme c'est le cas lorsqu'ils sont affectés sur les comptes courants* », indique Jean-Paul Eeckhout. La mise en réserve accroît la valeur des parts de la société et évite ou limite la formation d'un compte courant. « *Mais la plus grande prudence s'impose dans le cas d'une société dont la quasi-totalité des parts est démembrée entre parents et enfants dès lors que le remboursement d'emprunt est intégralement supporté par les parents. Il y aurait alors un risque important que l'administration requalifie l'opération en donation indirecte* », tempère Michel Brillat. Le même risque court en cas de démembrement des parts étant donné que les réserves appartiennent aux nus-proprétaires.

En cas de résultat déficitaire, soit celui-ci est affecté sur le compte report à nouveau, soit il diminue le compte courant d'associé.

Avant de prendre une décision, l'impact en termes juridiques et fiscaux doit être analysé. C'est également le cas pour la question de l'amortissement.

Amortir ou non. Depuis le 1er janvier 2005, les règles d'amortissements ont été profondément modifiées (*L'Agefi Actifs n°244, pp. 8 et 9*). Pour autant, les SCI soumises à l'IR sans associé assujetti à une comptabilité commerciale ne sont pas obligées d'amortir. Toutefois, si un associé soumis à l'IS acquiert des parts de la SCI, l'amortissement doit être calculé rétroactivement. Il est alors nécessaire de disposer d'un historique.

L'amortissement comptable constate la dépréciation d'un bien, mais sans modifier le niveau de la trésorerie puisqu'on ne la paie pas. La SCI peut tout de même avoir intérêt à amortir. Dans une perspective de transmission, l'amortissement minore l'actif successoral transmis. Il diminue le résultat de la société civile, et donc les comptes courants d'associés. En revanche, l'amortissement augmente la valeur des parts, et donc la plus-value imposable. De plus, la trésorerie dégagée à la suite de l'amortissement est captée par la société civile mais ne peut pas être distribuée. Par conséquent, si le capital de la société civile n'est pas libéré, la comptabilisation des amortissements aura pour effet de ralentir la libération du capital.

Face aux différentes options induites par les situations et les objectifs poursuivis, l'importance de la tenue d'une comptabilité au sein de la SCI est donc indéniable. Et ce d'autant plus qu'il y a fort à parier que l'administration fiscale se penchera à l'avenir de plus en plus sur les comptes de ce type de société.

(1) Article 286-3 du CGI

(2) Sauf certaines SCI soumises à une réglementation particulière. Sont ainsi tenues d'établir une comptabilité les SCPI, les SCI de construction-vente et les SCI ayant une activité économique dont la taille dépasse en fin d'année civile deux des trois critères :
50 salariés, 3.100.000 euros de chiffre d'affaires et 1.550.000 euros de bilan

Références :

- Par Dimitri Moucheroud et Pélagie Terly - le 09/02/2007 - L'Agefi Actifs