

## Changement de régime comptable en SCI

---

Par Gilounice

Bonjour, un ami à moi a créé il y a quelques années une SCI pour sa résidence principale. Il a sans doute été mal conseillé lors la création de la SCI, au niveau du régime comptable à prévoir, et des impératifs à respecter. Il n'a pas cru obligatoire de fournir chaque année un bilan comptable, étant donné, selon lui, que la SCI ne produisait pas de bénéfice. Cette formalité comptable étant trop complexe à gérer (le régime IS), il envoyait juste une lettre simple déclarant l'absence de bénéfice. Aujourd'hui le greffe lui demande de procéder je cite « à la déclaration relative aux bénéficiaires effectifs prévue aux articles L.561-46 et R.561-55 et suivants du Code monétaire et financier ». Une fois cela fait, le greffe va probablement demander aussi les bilans antérieurs. Est-il possible à présent de passer au régime IR (un régime comptable simplifié) ? si oui, quelles sont les démarches ? (changer les statuts ?) , cela lui faciliterait la tâche (il ne maîtrise pas bien les chiffres). Merci de vos éclairages.

---

Par Hibou Joli

Bjr,

Effectivement loger sa résidence principale dans une SCI n'est vraiment pas conseillé (sauf cas particuliers de familles recomposées).

En l'état votre ami est à priori occupant à titre gratuit du logement, propriété de la SCI (que je pré suppose à l'IR). A cet effet il aurait dû effectuer la déclaration annuelle 2072 par télé-déclaration dans laquelle il mentionnait l'absence de recettes (et corrélativement de charges) également surnommée "déclaration Néant" ET les associés qui la compose (également appelés bénéficiaires effectifs).

La tenue d'une comptabilité dans une SCI à l'IR n'est pas une obligation. En revanche, si la SCI est à l'IS il s'agira d'une déclaration 2065 et de tenir nécessairement une comptabilité. Sur le régime fiscal de la SCI (IR ou IS) vous n'êtes pas clair : si elle est à l'IS ce serait beaucoup plus gênant car l'occupant est alors obligé de payer un loyer à la SCI. Je ne parle pas non plus des conséquences d'un redressement fiscal et du recours obligatoire à un expert comptable pour y remédier.

---

Par Gilounice

Merci beaucoup pour cette réponse précise.

Mon ami est en régime IS actuellement. il s'agit bien d'une famille recomposée.

Qu'en est-il de la possibilité de modifier le régime IS en régime IR ? (pour avoir moins de contraintes comptables), est-ce encore possible ?. Merci.

---

Par Hibou Joli

bjr,

Le "retour" à une imposition à l'IR est possible si l'option à l'IS date de moins de 5 ans. Dans l'hypothèse contraire elle est irrévocabile.

Je vous rappelle que pendant toutes les années d'occupation la SCI à l'IS a fait un bénéfice dans la mesure où la valeur locative (prix du marché) du logement figure nécessairement dans les recettes de la SCI. A cet effet vous aurez peut être un peu d'IS à payer. Et 3 déclarations 2065 à effectuer.

Revenir à l'IS suppose nécessairement un bilan pour chacune des années concernées : lequel doit être reconstitué par un expert comptable compréhensif.

Compte tenu des modalités d'option à l'IS je m'étonne qu'aucun bilan ne fut fourni.

---

-----

Par Gilounice

Merci pour ces infos précises.