

# La comptabilité des sociétés civiles de construction vente SCCV

41 175 lectures

0 commentaire

**Catégorie** : Immobilier / BTP

Article écrit par [L'équipe de la rédaction](#) (1162 articles)

Publié le 13/10/2016, Modifié le 30/03/2023

Dossier lu 520 820 fois



Les sociétés civiles de construction vente (SCCV) sont des sociétés civiles immobilières créées dans le but de permettre la construction et la vente d'un projet immobilier. Très courantes dans le secteur de la promotion immobilière, elles présentent notamment la particularité, en comptabilité, d'avoir des immeubles en stocks et non dans les comptes de la classe 2 « immobilisations ».

## Comment comptabiliser une SCCV ?

Il existe un plan comptable professionnel et un guide comptable qui préconisent de calculer et comptabiliser le résultat à l'achèvement en compte de prestations de services (remise des clés à l'acquéreur).

Le plan comptable général qualifie la [méthode à l'avancement](#) de méthode préférentielle, chaque fois qu'un programme de construction entrera dans la définition des [contrats à long terme](#).

Si les sociétés civiles n'ont pas l'obligation d'appliquer ce plan comptable, il leur permet tout de même de mieux suivre les projets de construction.

## Particularités des comptes pour les promoteurs de construction immobilière

Le plan comptable SCCV du professionnel des promoteurs immobiliers prévoit deux adaptations principales.

Il permet d'abord d'utiliser un compte de bilan SCCV 4453 dédié aux opérations immobilières spécifiques afin de faciliter l'établissement des déclarations de TVA des promoteurs immobiliers (formulaires 940,941,942,943).

Il permet ensuite d'utiliser le système de l'inventaire permanent tout au long de l'exercice. Ce système oblige à mouvementer les comptes de stocks à chaque opération qui entre dans le coût de revient de l'immeuble.

Ce n'est qu'à la fin de l'exercice que les comptes de charges seront mouvementés afin de permettre la présentation d'états annuels, conformes aux prescriptions du plan comptable général.

Ces dispositions particulières ne peuvent s'appliquer qu'à la condition d'être conformes aux prescriptions du plan comptable général en vigueur.

## Les comptes spécifiques à la promotion construction

En comptabilité SCCV, le plan comptable professionnel prévoit un certain nombre de comptes que les professionnels devront subdiviser autant que de besoin, dans le but de faciliter l'écriture de transfert au compte de résultat en fin d'exercice.

Certains de ces comptes sont des créations pures et simples, ce qui signifie qu'ils n'existent pas dans le plan comptable général.

Numéro de compte	Libellé du plan comptable professionnel	Libellé du PCG lorsque le compte existe
164	Emprunts auprès des établissements de crédit : 1641 Crédits terrains 1645 Crédits d'accompagnement	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit
167	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières : 1675 Emprunts bonifiés	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières : 1675 Emprunts participatifs
261	Titres de participation : 2617 Parts de sociétés immobilières	Titres de participation : -

	Créances rattachées à des participations :	Créances rattachées à des participations :
267	2675 Apports - promoteurs à des sociétés immobilières	2675 Versements représentatifs d'apports non capitalisés (appels de fonds)
	Terrains à aménager	
	311 Prix d'acquisition ou valeur d'apports	
	312 Frais d'acquisition de terrains (frais payés aux tiers)	
	313 Indemnités diverses	
31	314 Frais de démolition, sondages, honoraires etc.	(Stocks de) matières premières
	315 Participations financières	
	316 Frais divers sur terrains	
	317 Coûts internes d'acquisition (promotion directe)	
	318 Droits sociaux sur terrains à aménager	
	319 Coût des terrains sortis du stocks	
32	Approvisionnement, terrains ou immeubles en cours	(Stocks d')autres approvisionnements
	Terrains :	
	3311 Prix d'acquisition ou valeur d'apport	
	3312 Frais d'acquisition des terrains (Frais payés aux tiers)	
	3313 Indemnités diverses	
331	3314 Frais de démolition, sondages, honoraires etc.	Produits en cours
	3315 Participations financières	
	3316 Frais divers sur terrain	
	3317 Coûts internes d'acquisition (Promotion directe)	
	3318 Droits sociaux sur terrains à aménager	
	Voirie, réseaux, divers et aménagements (VRD et aménagements)	
332	3321 Voiries, routes et chemins	-
	3322 réseaux et branchements	
	3323 Travaux divers de VRD et aménagements	
	3324 Honoraires de VRD et aménagements	
	Constructions :	
333	3331 Fondations spéciales	-
	3332 Travaux de construction	
	3334 Honoraires de construction	
334	Frais annexes	-

	3341 Frais financiers	
	3342 Rémunération des promoteurs constructeurs	
	3343 Impôts et taxes	
	3344 Frais de commercialisation et de publicité	
	3345 Frais annexes divers	
335	Coûts internes de production (producteurs directs)	Travaux en cours
338	Droits sociaux sur immeubles en cours	-
339	Coûts des terrains ou immeubles en cours sortis du stock	-
351	Terrains	Produits intermédiaires
352	Voirie, réseaux divers et aménagements	-
353	Constructions	-
354	Frais annexes	-
355	Coûts internes de production (producteurs directs)	Produits finis
358	Droits sociaux sur immeubles achevés	Produits résiduels
359	Coût des lots achevés sortis du stock	-
391	Provisions pour dépréciation des terrains à aménager	Dépréciation des matières premières
392	Provisions pour dépréciation des approvisionnements	Dépréciation des autres approvisionnements
393	Provisions pour dépréciation des terrains ou immeubles en cours	Dépréciation des <b>en-cours de production</b> de biens
395	Provisions pour dépréciation des immeubles achevés	Dépréciation des en-cours de production
4011	Vendeurs de terrains	Fournisseurs - Achats de biens et prestations de services
4012	Entrepreneurs, architectes, BET, etc.	-

	40121 Entrepreneurs - Marchés et avenants	
	40122 Architectes, BET, etc	
	40127 Entrepreneurs et architectes - Retenues	
	401271 Retenues de garantie	
	401272 Retenues diverses	
4017	Fournisseurs divers	Fournisseurs - Retenues de garanties
	Fournisseurs - Effets à payer	
403	4031 Vendeurs de terrains	Fournisseurs - Effets à payer
	4032 Entrepreneurs, architectes, BET etc.	
	4037 Fournisseurs divers	
	Fournisseurs débiteurs	
409		Fournisseurs débiteurs
	4091 Entrepreneurs, architectes, BET, etc - Avances et acomptes	4091 Fournisseurs - avances et acomptes versés sur commandes
	Clients	
	4111 Clients terrains	
411	4112 Clients acquéreurs (immeubles construits)	Clients
	4113 Clients locataires	4111 Clients - Ventes de biens ou de prestations de services
	4114 Mandants	4117 Clients - Retenues de garantie
	4118 Clients divers	
	Clients - avances et acomptes	
4191	41911 - Clients - avances reçues sur terrains	Clients - Avances et acomptes reçus sur commandes
	41912 - Clients - avances reçues sur locaux	
	41913 - Clients divers	
	Taxes déductibles - Opérations de construction	
	44531 Taxes sur chiffre d'affaires déductibles sur immeubles en cours	
	445311 - sur terrain	
4453	445312 - sur VRD	-
	445313 - sur construction	
	445314 - sur frais annexes	
	445315 - sur frais de commercialisation	
	445319 TVA récupérable (compte créditeur)	
	44532 TVA dont la récupération est différée	
	44533 TVA récupérée sur droits à déduction évalués (compte créditeur)	
4457	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par l'entreprise :	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par l'entreprise

44571 TVA collectée  
44579 TVA payée sur ventes encaissées  
(compte débiteur)

Associés des SCI - Apports promoteurs

454	4541 Apports promoteurs (compte créditeur) 4542 Comptes courants 4543 Impôts et taxes recouvrables sur les associés	-
601	Achats de terrains	Achats stockés - Matières premières
6031	Variation de stocks : terrains	Variation des stocks de matières premières
605	Travaux et honoraires d'aménagement et de construction (à subdiviser pour distinguer les travaux des honoraires)	Achat de matériel, équipements et travaux
608	Frais annexes de construction	Frais accessoires d'achat
70	Ventes de produits	Ventes de produits fabriqués, prestations de services, marchandises
701	Ventes d'immeubles construits	Ventes de produits finis
702	Ventes de terrains	Ventes de produits intermédiaires
706	Locations	Prestations de services
7133	Variation de stocks : terrains ou immeubles en cours	Variation des en-cours de production de biens
7135	Variation de stocks : immeubles achevés	Variation des stocks de produits

## Spécificités juridiques et fiscales des SCCV

Sur le plan juridique, et pour ce qui est du capital social de la SCCV à la création, aucun minimum n'est requis. Aussi, à la suite de la rédaction des statuts, un avis est publié dans un journal d'annonces légales.

Concernant le siège social, et dans le cadre de la constitution d'une SCCV, la domiciliation n'est pas limitée dans le temps.

Par ailleurs, l'activité de construction-vente est une activité commerciale.

En matière fiscale, et par dérogation, la SCCV est une société dite transparente, cela signifie que les associés personnes physiques sont personnellement imposés suivant le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les associés personnes morales sont imposés à l'IS. Chaque associé est imposé selon son régime fiscal, et suivant sa quote part au résultat fiscal de la SCCV.

Compte tenu des spécificités de la SCCV, il est conseillé de faire appel à un expert-comptable pour l'établissement des déclarations fiscales des associés.

Article à lire sur Compta Online : <https://www.compta-online.com/la-comptabilite-des-sci-de-construction-vente-ao2128>

Les articles : <https://www.compta-online.com/articles>

---

**Avertissement** : Ce site permet aux internautes de dialoguer librement sur le thème de la comptabilité.

Les réponses des Internaute et des membres du forum n'engagent en aucun cas la responsabilité de Compta Online.

Tout élément se trouvant sur ce site est la propriété exclusive de Compta Online, sous réserve de droits appartenant à des tiers.

Toute copie, toute reprise ou tout usage des photographies, illustrations et graphismes, ainsi que toute reprise de la mise en page figurant sur ce site, ainsi que toute copie ou reprise en tout ou partie des textes cités sur ce site sont strictement interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

Toute reprise ou tout usage, à quelque titre que ce soit, des marques textuelles, graphiques ou combinées (comme notamment les logos) sont également interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

© 2003-2023 Compta Online

S'informer, partager, évoluer