CHECK-LIST MÉMO: L'AUTOCONTRÔLE DES TRAVAUX EN SCI

Éditée par Bâtir Juste – Sécurisez votre fiscalité et vos investissements.

> ! **Un chantier mal documenté ou mal qualifié peut entraîner un rejet de déductibilité fiscale, fausser l'amortissement à l'IS ou annuler une aide. Validez ces points chronologiques.**

ÉTAPE 1 AVANT LES TRAVAUX (PRÉPARATION ET VALIDATION)

Le but : *Sécuriser le cadre légal et valider le traitement fiscal en amont de toute signature.*

- ☐ **Vérifier les statuts de la SCI** et les pouvoirs du gérant pour valider qui peut ordonner les travaux.
- ☐ **Organiser une Assemblée Générale (AG)** si l'ampleur du chantier l'exige et conserver précieusement le procès-verbal.
- ☐ **Définir la nature de chaque poste :** réparation, entretien, amélioration, construction ou agrandissement.
- ☐ **Exiger des devis détaillés par lots :** bannir absolument les mentions vagues comme "rénovation complète".
- ☐ **Contrôler les autorisations :** permis de construire, déclaration préalable d'urbanisme, ou accord de copropriété.
- ☐ **Prendre des photos datées** de l'état initial du bâtiment ou du logement ("Avant").
- ☐ **Faire valider le projet par un expert-comptable** pour anticiper le traitement fiscal (IR vs IS, charges déductibles vs immobilisations).

ÉTAPE 2 PENDANT LE CHANTIER (SUIVI ET PREUVES)

Le but : *Documenter la réalité technique pour l'administration fiscale et le comptable.*

- ☐ **Centraliser tous les documents :** devis signés, marchés de travaux et éventuels avenants modificateurs.
- ☐ **Conserver les fiches techniques** des matériaux et équipements, indispensables pour justifier les critères d'isolation et d'aides énergétiques.
- ☐ **Prendre des photos en cours de chantier ("Pendant")** pour prouver la réalité technique des interventions cachées (ex: réseaux, isolation, structure).
- ☐ **Tracer les paiements :** Conserver toutes les factures d'acompte et les preuves de virements bancaires correspondantes.

ÉTAPE 3 RÉCEPTION ET FIN DE CHANTIER

Le but : *Valider la conformité technique et acter l'achèvement fiscal de l'opération.*

- ☐ **Réaliser une visite de fin de chantier** et signer un Procès-Verbal (PV) de réception (avec ou sans réserves).
- ☐ **Prendre des photos datées** des travaux terminés dans leur ensemble ("Après").
- ☐ **Réunir les nouveaux diagnostics** (notamment le DPE post-travaux) si l'objectif du chantier est de justifier un saut de classe énergétique.

ÉTAPE 4 COMPTABILITÉ, FISCALITÉ ET STRATÉGIE (IR / IS)

Le but : *Assurer la correcte imputation, l'amortissement et l'archivage en cas de cession.*

- ☐ **Classer les factures finales par nature d'intervention** (et non par artisan) pour faciliter le traitement par votre comptable.
- ☐ **Si SCI à l'IR :** Identifier précisément les dépenses déductibles pour le calcul du déficit foncier (plafond ordinaire à 10 700 € ou majoré à 21 400 € sous conditions).
- ☐ **Si SCI à l'IR (Dès 2026) :** Vérifier l'éligibilité au dispositif d'amortissement (art. 31 du CGI) et respecter les conditions (engagement de 9 ans, loyers plafonnés).
- ☐ **Si SCI à l'IS :** Ventiler rigoureusement les factures entre les "charges de l'exercice" (entretien courant) et les "immobilisations" (remplacement, construction).
- ☐ **Si SCI à l'IS :** Documenter et justifier la durée d'amortissement retenue pour chaque composant immobilisé avec votre expert-comptable.
- ☐ **Archiver l'intégralité du dossier final.** Ce dossier (devis, factures, photos, PV) sera indispensable en cas de contrôle fiscal, ou pour le calcul de la valeur nette comptable et de la plus-value lors de la revente du bien.

Contrôle et classement effectués par :

.....

Nom et signature du gérant ou de l'associé

Référence du chantier / de l'AG :

.....

Date du contrôle :

.....

Conservez une copie signée de cette check-list jointe au dossier comptable annuel de la SCI.