

La SCI de location

Gestion comptable et fiscale

• Enregistrement du versement des fonds par les associés

Écriture			
se rapportant aux associés	512	Banque	2 000 000
		4562(.) Mme X : capital appelé, non versé	1 600 000
		4562(.) Mme Y : capital appelé, non versé	400 000
Constataion			
de la libération du capital	1012	Capital souscrit - appelé, non versé	2 000 000
	1013	Capital souscrit - appelé, versé	2 000 000

Lorsque l'assemblée générale décide d'affecter le résultat de la société à la libération des apports, on procédera de la façon suivante :

Attribution			
du résultat aux associés au prorata de leurs droits aux bénéfices	120000	Résultat de l'exercice - Bénéfice	X
		455(.) Associé X : compte courant	X
		455(.) Associé Y : compte courant	X
Utilisation			
desdites sommes pour la libération du capital souscrit	455(.)	Associé X : compte courant	X
	455(.)	Associé Y : compte courant	X
	4562(.)	Associé X : capital appelé, non versé	X
	4562(.)	Associé Y : capital appelé, non versé	X
Constataion			
de la libération du capital	1012	Capital souscrit - appelé, non versé	X
	1013	Capital souscrit - appelé, versé	X

1.32 Les écritures de la vie courante

1.321 • La société a opté pour le paiement de la TVA

Conformément aux dispositions de l'article 37 de l'annexe IV du CGI, la société doit subdiviser ses comptes de produits afin de distinguer les opérations imposables (loyers imposables ou soumis sur option à la TVA) et les opérations non imposables (loyers d'habitation). Par ailleurs, elle a intérêt dans un but de gestion et de détection rapide des loyers impayés à ouvrir un compte, soit par appartement, soit par immeuble.

Sociétés civiles immobilières et TVA

Locations imposables de plein droit

- Immeubles aménagés et équipés
- Locations meublées avec exploitation hôtelière
- Locations avec clauses d'indexation

Attention : les locations ci-dessus rendent la SCI imposable à l'IS

- Emplacements de véhicules

Locations imposables sur option

- Immeubles nus à usage industriel, professionnel, commercial, si le preneur a la qualité d'assujetti ou, depuis le 1^{er} janvier 1991, pour les besoins de l'activité d'un non-assujetti (ex. : VRP, administration publique)

La SCI de location

Gestion comptable et fiscale

Les comptes de TVA sont ceux utilisés habituellement par les sociétés commerciales :

- 44562 TVA déductible sur immobilisations
- 44566 TVA déductible sur biens et services
- 4457(.) TVA collectée

(créer autant de comptes de TVA collectée que de comptes de produits imposables, pour permettre un contrôle rapide de la TVA en fin d'exercice).

1.322 • Les autres écritures fréquentes

Achat d'immobilisations et de biens et services			
• Immobilisations : comptes de la classe 2			
Achat d'un local			
	211500	Terrain aménagé	50 000
professionnel	2131..	Bâtiment*	450 000
neuf pour		Constructions : – coût de la structure	
500 000 € HT		– toiture et étanchéité, enduit extérieur	
		– menuiserie extérieure	
		– installation sanitaire	
		– chauffage	
		– installation électrique	
	445620	TVA sur immobilisations	103 000
	404000	Fournisseur d'immobilisations	603 000
* À distinguer par composant si la durée de vie, et donc l'amortissement, sont différents.			
Remarque. – En cas d'achat d'un bien immobilier qui fera l'objet d'un amortissement, ne pas omettre de distinguer une quote-part de terrain non amortissable.			
• Biens et services : comptes de la classe 6			
Honoraires du notaire			
	622630	Honoraires notaire	X
	445660	TVA sur biens et services	X
	401000	Fournisseur : notaire	X
Comptabilisation des loyers et charges locatives, par le copropriétaire bailleur, en présence d'un syndic			
Tous les mois : Comptabilisation du loyer et des appels d'avances sur charges (1) :			
	411000	Locataire (loyer)	X
	412000	Locataire (charges locatives)	X
	706000	(loyer)	X
	419100	(Appels d'avances s/ charges, trim...)	X
Tous les mois ou trim. : Comptabilisation de l'appel de charges du syndic (2) :			
	409100	Appel charges syndic, trim... ..	X
	401000	Syndic	X

(1) En cas d'option pour le paiement de la TVA sur les loyers, la refacturation des charges locatives ainsi que, le cas échéant, la mise à la charge du locataire de la taxe foncière devront être soumises à TVA. En contrepartie, la TVA incluse dans les charges facturées par le syndic est bien entendu récupérable.

Il convient de compléter en conséquence les écritures proposées par les comptes de TVA appropriés (voir compte rendu du comité fiscal de la MOA du 29 novembre 2001, annexe MOA/2).

(2) À ventiler en 615 ou 21 selon l'importance et la nature des travaux.