

Vous trouverez dans ce dossier :

1 - Les objectifs de la comptabilité et sa mise en œuvre	
1.1 Les obligations en matière de tenue de comptabilité	p. 6
1.11 Les obligations envers les associés	p. 7
1.12 Relations avec les tiers	p. 9
1.13 Obligations envers l'administration fiscale	p. 9
1.14 La comptabilité : un outil de gestion	p. 10
1.15 Règles comptables d'application impérative	p. 11
1.2 La mise en œuvre d'une comptabilité	p. 12
1.21 Diverses vérifications s'imposent au praticien	p. 12
1.22 Conditions de forme	p. 13
1.23 Principes comptables	p. 13
1.24 Les nouveautés dans les comptes sociaux depuis le 1 ^{er} janvier 2005	p. 13
1.25 Exemples d'application : méthode prospective et composants	p. 21
1.26 Les adaptations à apporter à la liste des comptes	p. 26
1.3 Modèles d'écritures	p. 29
1.31 L'enregistrement de la constitution	p. 29
1.32 Les écritures de la vie courante	p. 31
1.4 Faut-il ou non pratiquer des amortissements ?	p. 36
1.41 SCI créée dans le but d'une transmission patrimoniale	p. 37
1.42 SCI créée dans le but de la réalisation d'une plus-value immobilière	p. 37
1.5 Les conséquences des modalités d'affectation de résultats	p. 38
2 - La détermination des résultats dans les SCI de gestion	
2.1 La SCI translucide, qui n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés	p. 39
2.11 La SCI propriétaire d'immeubles	p. 39
2.12 La SCI de gestion titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier	p. 46
2.13 Démembrement des parts sociales : incidences sur l'attribution et l'imposition des résultats courants et exceptionnels de la SCI	p. 55

La SCI de location

Gestion comptable et fiscale

2.2 La SCI de gestion soumise à l'impôt sur les sociétés	p. 56
2.21 Le passage de l'impôt sur le revenu à l'impôt sur les sociétés	p. 56
2.22 Écritures comptables déclenchées par l'option	p. 58
2.23 La fiscalité de la société soumise à l'impôt sur les sociétés	p. 60
3 - La gestion de la TVA	
3.1 Formulation de l'option pour la TVA	p. 64
3.11 Location directe et option TVA	p. 64
3.12 Sous-location et option TVA	p. 65
3.13 Durée de validité de l'option TVA	p. 65
3.14 Taux de la TVA	p. 65
3.15 Modalités de paiement	p. 65
3.2 Le choix du régime d'imposition à la TVA	p. 65
3.3 La TVA déductible	p. 66
3.31 Le coefficient d'assujettissement	p. 66
3.32 Le coefficient de taxation.....	p. 67
3.33 Le coefficient d'admission	p. 68
3.34 Le coefficient de déduction	p. 68
3.35 Détermination de coefficients provisoires et régularisation de ces coefficients en fin d'exercice	p. 68
3.36 Régularisations annuelles et globales de la TVA sur biens immobilisés	p. 68
3.37 Traitements comptables des régularisations annuelles et globales de la TVA ...	p. 71
3.4 La livraison à soi-même d'immeubles	p. 72
3.41 Modalités de déclaration	p. 72
3.42 Montant de la TVA acquitté	p. 73
3.43 Versement de la TVA due sur la production de l'immeuble	p. 73
4 - La contribution annuelle sur les revenus locatifs	
4.1 Règles générales	p. 74
4.11 Champ d'application de la contribution annuelle sur les loyers	p. 74
4.12 Période d'imposition	p.

La SCI de location Gestion comptable et fiscale

4.13 Assiette de la contribution	75 p.
4.14 Taux de la contribution	75 p.
4.15 Redevable de la contribution	75 p.
4.2 Modalités déclaratives applicables aux sociétés civiles	75 p.
4.21 SCI relevant du régime fiscal des sociétés de personnes	75 p.
4.22 Sociétés civiles soumises à l'impôt sur les sociétés	76 p.
4.3 Suppression de la CRL à compter du 01/01/2006, pour les SCI dont les associés sont exclusivement des personnes physiques	76 p.
5 - La cession du patrimoine immobilier	
5.1 Les régimes d'imposition de la cession directe de l'immeuble	77 p.
5.11 Cession par une société soumise au régime des sociétés de personnes	77 p.
5.12 Cession de l'immeuble par une société soumise au régime des sociétés de capitaux	82 p.
5.13 Cessions d'immeubles - Cas particuliers	82 p.
5.2 Les régimes d'imposition de la cession des parts sociales	83 P.
5.21 Titres appartenant au patrimoine privé de personnes physiques	83 p.
5.22 Titres figurant à l'actif d'une entreprise individuelle relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC ou BA réels	86 p.
5.23 Titres figurant à l'actif d'une entreprise soumise à l'IS	90 p.
5.24 Cessions de titres - Cas particuliers	91 p.
5.3 Les obligations déclaratives et de paiement	95 p.
5.31 En cas de cession d'immeubles par la SCI	95 p.
5.32 En cas de cession de parts sociales par une personne physique de titres de sociétés à prépondérance immobilière, non assujetties à l'IS	95 p.
5.33 En cas de cession de parts sociales par une personne physique de titres de sociétés à prépondérance immobilière, assujetties à l'IS	96 p.
6 - La disparition de la société	
6.1 La SCI relève du régime des sociétés de personnes	97 p.
6.11 Impôts directs	97 p.
6.12 Droits d'enregistrement	98 p.
6.2 La SCI relève de l'impôt sur les sociétés	p.

La SCI de location

Gestion comptable et fiscale

.....	99
6.21 Impôts directs	p. 99
6.22 Droits d'enregistrement	p. 100
TABLEAU DE PASSAGE DU RESULTAT COMPTABLE (BIC) AU REVENU FONCIER	p. 104
PLAN COMPTABLE SCI DE LOCATION	p. 105
BIBLIOGRAPHIE	p. 109
SOMMAIRE DES ANNEXES (sur CD-Rom)	p. 115