

Addendum 6.3.4R1

Addendum des modifications apportées à LSC depuis novembre 2023 (*)

Sommaire

Les nouveautés sont affichées en bleu...

Cliquez sur le titre d'un module pour un accès direct à celui-ci

Version "R1"

- Nouveautés
- Corrections

Tous modules

- LOT – création annonces par l'IA (Intelligence Artificielle)
- Alarmes applicatives

Module Syndic

- Liste des immeubles : option EDI Patrimoine
- Budget – impressions
- AG – modification formulaire VPC
- AG Nomade (nouvelles sécurités)
- Liste des comptes – Nouvelle colonne
- Etat daté : nouveaux paramètres
- N° BCE (Belgique)

Corrections diverses

- Décomptes de charges
- Utilitaires travaux (saisie comptable)
- Etat daté

- Liasse AG
- Import consommations et export EDI – ajustement

Extranet

- Gestion des erreurs de publication
- Données bancaires (Tahiti et NC)
- Gestion du sigle "
- Modification info code lot syndic

Gestion des tickets

- Nouvelle version 2.4c

Module Organiseur

- 4D write Pro – glisser – déposer
- F3 – Historique – Aller à...
- F4 – Planning – affichage zone de note
- F5 – Emails reçus – Transférer
- F7 – Nouvelles options
- Gestion des emails
- Listes de diffusion : nouvelle gestion des adresses
- Produit et facture : nouvelle balise

Corrections diverses

- Quitter LSC
- Externalisation de courriers
- Synchronisation Google Agenda

Module Gérance

Lot

- Numéro fiscal
- CIL – mise à jour à partir des écritures comptables

Locataire

- Facturation locataire – date

- Révision locataires – [sélection](#)
- NEOVACOM – CAF – [révision annuelle](#) + corrections
- Liste locataires – ouvrir dans une autre application

Propriétaire

- Revenus fonciers 2023 (2072 & 2044)
- Relevé de gérance n° 7 = ajout de paramètres

Divers

- Encaissement loyer partiel si TVA

Corrections diverses

- Création de mandat et onglet
- Déclaration de loyers (Nouvelle Calédonie)
- Régularisation lots isolés (choix du lot et régul à 0)
- Facturation des honoraires
- Remise à zéro de l'application
- PJ comptable sur bloc propriétaire / locataire
- Budget : calcul du réalisé

Module Etat des lieux

- [Intégration données EDL tertiaire](#)
- Correction ordre composition EDL

Module Comptabilité

- Compte : onglet suivi de compte ... aller à (Gérance et Syndic)
- Module paiement – [Collecter les PJ's](#)
- Rapprochement bancaire (CAMT 053)
- Liste des dossiers (facturation) et produits – bouton "Augmenter"
- Fichier bancaire "CFONB" (Nouvelle Calédonie uniquement) – [code monnaie](#)
- TPE – ajout format Mercanet (BNP)

Corrections diverses

- Consultation compte
- Relances
- Remise en banque
- Facture “en compta module”
- Brouillard d’encaissement – CF0NB – virement reçu

Version 634R1

Nouveautés

Organiseur

Liste des événements – Menu Actions – [séparer les copropriétaires](#)

Cette rubrique permet maintenant de séparer des événements courants appartenant à des copropriétaires en deux listes : une de résidants et une de non résidants

LSC Liste Evenement 3 / 8262

Actions
 Aller à
 Rechercher
 Créer
 Historique
 Séparer par mode d'exp.
 Concl

Ouvrir dans une application
 Imprimer
 Sélection
 Trier
 Supprimer
 Dupliquer
 Ranger
 Report
 Publication GED
 Attribuer
 Contrôle OK
 Copier les PJs sur le disque
 AR24
 Séparer par accord de consentement LRE
 Séparer par pays
 Séparer par pays (France et Hors France)
 Externalisation des courriers
 Séparer les copropriétaires

Identité	Modèle /
Tristan LOCATAIRE COLOCATAIRE 2	*** A Faire test
Tristan LOCATAIRE COLOCATAIRE 1	*** A Faire test
SDC Gilbert CALNOT Léa	Facture Intervention du 09/07/202

Avec lien gérance activé
 Résidents
 Non résidents

Comptabilité

Calcul de la pointe

Nouveau visuel + options

Pour les pointes sans détail par entité, ajout d'un dialogue permettant d'avoir le résultat avant de choisir :

- Imprimer
- Exporter
- Ouvrir dans une application.

Calcul de la pointe					
	Date	Gestion	Syndicats Créditeurs	Syndicats Débiteurs	Cumul
	Janvier : le 1		46 152,28	-5 946,26	46 152,28
	Février : le 1		46 152,28	-5 946,26	46 152,28
	Mars : le 1		46 152,28	-5 946,26	46 152,28
	Avril : le 1		46 152,28	-5 946,26	46 152,28
Pointe maximum le 1 Janvier, pour un montant de 46 152,28					
La pointe est calculée : en Gestion sur les comptes : 401x 401x 16x 411x (nouveau mode avec compensation des DG détenus et prise en compte des dépenses à la date d... en Syndic et gestion de type SCI sur les comptes de trésorerie : 5000xx en neutralisant les entités débitrices					
Pointe calculée sur la période du 01/01/2024 au 30/04/2024 Calcul réalisé le 05/04/2024					

Module de paiement – Imprimer le bordereau

Accès : menu paramètres, préférences et administration, comptabilité, configuration comptabilité, onglet Divers

Nouveau paramètre

Ajout d'un paramètre qui permet de ne pas mettre au pluriel le titre quand on clique "Imprimer le bordereau" en fin du module de paiement.

Modification_Paramètres

Comptabilité Taux de taxe Partenaire **Divers**

Facturation des dossiers

☐ Ne pas générer de lignes vides

Relance d'impayés

☐ Ne pas séparer les courriers par niveau de relance

Etats comptables

☐ Journaux, Grand-livre et Grand-livre analytique (format vertical) : ne pas imprimer "Traceur" et "Référence"

☒ Ne pas mettre au pluriel le titre en module de paiement

Pièces jointes comptables

Sur le modèle d'événement, pour le module Syndic

Sur le modèle d'événement, pour le module Gérance

Sur le modèle d'événement, pour le module Gérance, avec analytique

Sur le modèle d'événement, pour le module Comptabilité

☒ Mettre dans dossier "Archives" après utilisation

*** Archivage divers-CG

*** Archivage divers-CG

*** Archivage divers-CG

*** Archivage divers-CG

Gérance

Avis d'échéance et quittance (pré-imprimés)

Thermomètre

Ajout d'un thermomètre de progression du traitement pendant la préparation des courriers.

Syndic

Répartition des charges – Transfert Syndic => Gérance

Dans le cadre du transfert de la répartition des charges de syndic vers la gérance, le cas de figure suivant n'était pas encore géré :

- le copropriétaire ayant plusieurs lots sur son mandat Syndic liés à plusieurs comptes en Gérance
Exemple : un copropriétaire avec un lot 0001 (appt) + 00027 (cave) ET un lot 0002 (appt)+ 00028 (cave) en Syndic attachés respectivement en GERANCE aux comptes 411A pour les 2 premiers lots et 411B pour les deux autres

Gestion des répartitions – annexes – rapport d'erreurs

Dorénavant, le rapport d'erreurs d'une annexe 1 déséquilibrée indique également si des comptes copropriétaires ne sont plus à la racine 450.

En effet, dans le cas de créances douteuses (459) ou dépréciations (491), vous devez faire des OD du compte 450 vers ces comptes et non pas changer la racine du compte existant



Erreur annexe 1 - S001-SDC 26 RUE LEGENDE

TEST 63 le 05/04/2024
JLC à 10:58
-1-

Rapport

Erreurs détectées concernant l'annexe 1

Les numeros de comptes suivants ne sont pas autorisés : 820000
Ecart sur compte 450BRIONJE : AF sur compte = 147,63 / AF sur répartition = 147,64
Ecart sur compte 450PINOTJU : AF sur compte = 1317,69 / AF sur répartition = 1317,68
Erreur sur budgets travaux réalisés : charges + produits + régularisation = 12751,5

Les copropriétaires suivants ne sont pas sur la racine 450 : 459BOURNAC

Extranet

Publication factures

Dorénavant, les événements censés être rattachés à des écritures comptables (pièce comptable) et dont le lien n'existe plus ne sont plus publiés vers l'extranet.

Donc, seuls les "couples" Ecritures / pièces comptables corrects sont envoyés

Corrections par rapport à la version 634

Comptabilité

Pièces comptables

Une modification apportée en version 634 sur le comportement du logiciel vis à vis de la gestion des pièces comptables s'est avéré non efficient. **Retour au fonctionnement précédent**

Gérance

Revenus fonciers

Les RF de l'année 2022 n'étaient plus calculables. [Corrigé](#)

Régularisation des charges

Décompte de charges – A tous les colocataires – vers des événements

Les événements créés étaient adressés au même correspondant. [Corrigé](#)

Budget

Recalculer les réalisé

Un clic sur ce bouton (hors entités en SCI) provoquait une erreur 115. [Corrigé](#)

Syndic

AG

Convocation AG (mode Belgique)

La séparation des courriers par mode ne fonctionnait pas correctement et les courriers générés étaient incorrects. [Corrigé](#)

Version 634

Tous modules

LOT

Annonces location

Intelligence artificielle

Désormais, vous pouvez vous servir d'un générateur d'annonces intégré à LSC, issue de l'intelligence artificielle.

Dans votre fiche LOT, à droite des différents types d'annonces, vous trouverez une case sur laquelle cliquer :

Après clic, un message de confirmation s'affichera et si vous faites OK, le texte se crée ... Vous pouvez le faire en français, allemand ou anglais

Pour les plus férus d'entre vous, sachez que nous utilisons Chat GPT version 3.5 combiné aux presets (gestion du contexte et mots clés utilisables) de Immowise

Alarmes applicatives

Les alarmes ne prenaient pas en compte le cloisonnement par entité. C'est désormais le cas pour Gérance et syndic.

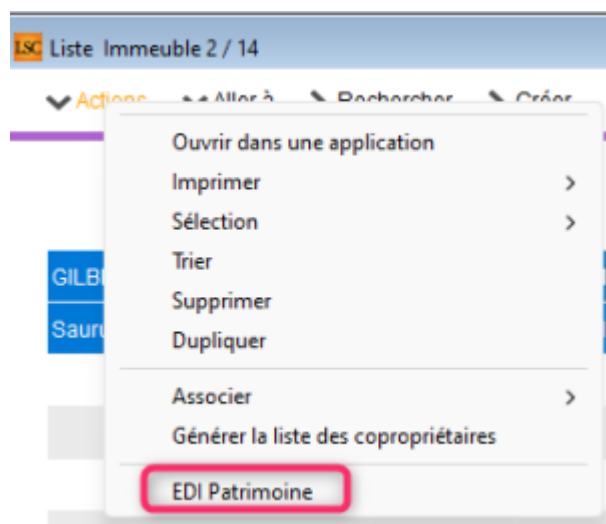
[Retour sommaire](#)

MODULE SYNDIC

Lise des immeubles

EDI Patrimoine

Ajout d'une option "EDI Patrimoine" : génération du fichier d'initialisation pour les prestataires du relevage de consommations, à la norme UNIS-SYM



Budget

Correctif Budget (N et N+1)

Ajout d'une impression sur ces correctifs

Correctif Budgétaire

Compte	Libellé	Budget N initial	Budget N modifié
601000	Eau	210,00	210,00
602001	Electricité (abonnement)	180,00	180,00
602002	Electricité (consommation)	958,00	958,00
603000	Chauffage énergie combustibles	687,00	687,00
604000	Produit entret. & petits equip.	100,00	100,00
605000	Matériel	50,00	50,00
606000	Fournitures	20,00	20,00
61100A	Nettoyage des locaux Bât A	180,00	180,00
61100B	Nettoyage des locaux Bât B	190,00	190,00
612000	Locations immobilières	240,00	240,00
613000	Locations mobilières	125,00	200,00
614001	Contrat maintenance ascenseur	125,00	125,00
		27 269,00	27 344,00

[Imprimer détail](#)

[Annuler](#) [Valider](#)

Liste des comptes

Nouvelle colonne "Fiscalité"

Ajout d'une colonne "Fiscalité" (Sert principalement pour les comptes de charges)

Liste Compte 143 / 439

Actions Aller à Rechercher Créer Courrier Imprimer Calculer Lien Internet

Filtre 143 / 143 Aide

Entité	Désignation	Compte	Libellé	Clé de répartition	Fiscalité	Débit	Crédit	Solde
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	614002	Contrat maintenance portail	080-CHARGES PARKING	S000T	985,32		-985,32
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	615000	Entretien petites réparations	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S100T			
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	616000	Primes d'assurances	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000	630,00		-630,00
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	621100	Rémunération du syndic	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000	70 000,00		-70 000,00
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	621300	Frais postaux	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000	254,75		-254,75
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	622100	Honoraires travaux	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000			
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	622200	Prestations particulières	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000			
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	622300	Autres honoraires	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000	3 757,40		-3 757,40
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	623000	Rémunérations des tiers	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S000T	598 931,36		-598 931,36
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	623001	Autres charges financières	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000	88,00		-88,00
S001	SDC 26 RUE LEGEND...	624000	Frais du conseil syndical	010-CHARGES COMMUNES GENER...	S0000	45,00		-45,00

AG

Formulaire vote par correspondance

La note (1) ne contient plus que "Syndic"

Ce formulaire doit être adressé à (1)
Email :
Avant la date limite de réception le : 00/00/00

Je soussigné(e) : Monsieur PINOT Jules
(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun),

domicilié(e) au : 32, Rue du Septentrion - 83500 PORT-GRIMAUD - - -
(indiquer l'adresse de son domicile),

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 00/00/00, à 18:30 le vote exprimé dans le tableau ci-joint (1 page)

Fait à le

(signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

(1) Syndic

AG nomade

Résolution

Dorénavant, il n'est plus possible

- d'ajouter
- Supprimer
- Dupliquer

des résolutions

Les boutons ajout, supprimer, dupliquer des résolution + le bouton dupliquer un ordre du jour et bibliothèque sont masqués.

Sous résolution

L'ajout d'une sous résolution pour le bouton + ou le bouton dupliquer est maintenant géré différemment. En effet, ce type d'ajout pouvait avoir pour conséquence un dysfonctionnement au retour à l'agence, après avoir importé les données de l'AG.

Les sous-résolutions sont traitées comme des "revotes" (article 26 vers 25 et/ou 25 vers 24)

Etat daté

Nouveaux paramètres

Modification_Paramètres

Syndic Divers VTI AG Registre Partenaires

Gestion des TIP (Titre Interbancaire de Paiement)

TIP pour enveloppes à fenêtre ☐ Oui ☒ Non

Police de caractères à utiliser →

Fonds travaux

☒ Autoriser l'appel unique pour les fond travaux

Signature pour l'état daté

Cachet et signature pour état daté, pré-état daté et DRAC

[Ecrire](#)

[Supprimer](#)

Paramètres Pré-état daté et DRAC

☒ Calcul des soldes au dernier jour de l'exercice précédent

☐ Calcul QP N-1 et N-2 sur budget

☒ Mettre les appels restants en note comptable (sinon cumul)

☒ Afficher les montants à 0

Prélèvements

En génération des appels de fonds (SORD), ne pas solder

☐ les sous-comptes travaux (STVX) ou emprunt (SEMP) pour les copropriétaires en prélèvement

Etat daté

☐ Article 20 : cocher la solution 1 par défaut

☐ Désactiver 4ème partie (informations diverses)

☒ Afficher les montants à 0

☐ Etat daté 6 : ne pas déduire les fonds trvx utilisés

☐ Etat daté 1 et 2 : autres avances en provisions spéciales

Annexe 1 bis

☐ Inverser les calculs (Débit-Crédit)

Etat daté (6)

Ajout d'une option pour le calcul de l'état date (6) qui permet de ne pas déduire le fonds travaux utilisés de l'appel de fonds. En effet le tableau de l'état daté montre les provisions appelées mais si vous utilisez toute ou partie du fonds, il se peut que lesdits appels ne s'affichent pas.

Modification EtatDate - 1/1

Situation Budgets travaux Situation Avances Situation Fonds travaux Etat daté (1) Etat daté (2) Etat daté (3) Etat daté (4) Etat daté (5) Etat daté (6) Parties privatives e

II - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A6/ Etat d'avancement de la situation technique et financière des travaux

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
	Travaux parking	T			
15/04/2015	Travaux escaliers (FT)	T	24,66		
12/05/2016	Travaux ravalement	T	616,52		

Avances nommées provisions

Ajout d'une option pour le calcul de l'état daté (1 et 2) : permet de comptabiliser les 1033 en 1032 (avances nommées provisions)

Modification EtatDate - 1/1

Situation Budgets ordinaires Situation Budgets travaux Situation Avances Situation Fonds travaux **Etat daté (1)** Etat daté (2) Etat daté (3) Etat daté (4) Etat daté (5) Etat daté (6)

I - PARTIE FINANCIERE : A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1ère partie : sommes dues par le vendeur

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) 3306,43
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) 61,65

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5. 1° c) 0

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) 0

4- des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

- 4.1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) 0
- 4.2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35.4° et 5°) 0
- 4.3 - avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) 0

5- des cotisations annuelles au fonds de travaux

- 129,88

6- des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) 0
- autres causes telles que condamnations 0

7- des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document

0

2ème partie : sommes dues par le syndicat au vendeur

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERÇUES (D. art. 5. 2° a) :

- A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) 0
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) 0
- A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) 308,26

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant 0

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur 0

N° de BCE (Belgique)

Dorénavant, le numéro de BCE (celui renseigné dans la fiche tiers attachée à l'entité syndic) est affiché dans les cas documents suivants :

- Journaux
- Balance
- Grand-livre
- Etat des dépenses
- Tableau de répartition
- Etat des comptes débiteurs
- Etat des compteurs
- Etats paramétrables.

Corrections (améliorations) diverses

Gestion des répartitions

Impression des annexes

Optimisation de la constitution de l'ensemble d'écritures, permettant un net gain de temps quand au traitement de

préparation des annexes (temps divisé par 3)

Décompte de charges

Décompte HT (ancien décret)

L'affichage es tantièmes passent de 8 à 6 points pour une meilleure lecture

Impression en grande police

La taille de la colonne "tantièmes" est désormais en calcul de longueur automatique. Idem pour "prorata". Permet de gérer au mieux les tantièmes à virgules, notamment.

Récapitulatif du compte

Le fait de cocher la BAC "Ne jamais imprimer la colonne Dont TVA" modifiait le contenu de l'extrait (et présentait l'historique compte...). **Corrigé**

+ cocher "présenter l'historique" pouvait provoquer un phénomène similaire. **Corrigé**

Ce phénomène est intervenu était présent depuis la version 6.3.3

Utilitaires travaux (saisie comptable)

En détaillant les débits par lot et avec une seule ligne sur le crédit, alors cette ligne se voyait renseignée du dernier lot traité. Désormais est remis à 0.

Etat daté

En imprimant depuis la page 20-2 (dernier onglet), le détail des travaux page 6 n'était pas chargé. **Corrigé**

Liasse AG

Pour la génération des liasses avec un événement par copropriétaire, le compte n'était pas associé à l'événement créé pouvant créer un dysfonctionnement en externalisation de courrier et notamment si l'option "envoyer au gérant" était choisie. **Corrigé**

Import consommation / Export EDI

N° registre des copropriétés

Parfois, le numéro de registre est saisi sous la forme "AB7-413-065", comme cela apparaît sur une fiche synthétique. Or, seuls 9 caractères sont attendus pour ce numéro.

A l'import (format SIM) et à l'export (EDI Patrimoine), les tirets et espaces sont éliminés pour une meilleure reconnaissance.

Module Organiseur

4D Write pro (traitement de texte)

Les zones de texte deviennent glissables et déposables de sorte qu'on puisse y déplacer le texte à la souris...

Deux possibilités :

- Sélectionnez un texte et déposez le où vous voulez, il sera déplacé
- Faites de même avec la touche CTRL enfoncée et le texte sélectionné sera dupliqué

F3 – Historique

Ajout d'un "Aller à" sur les RV passés

Correction

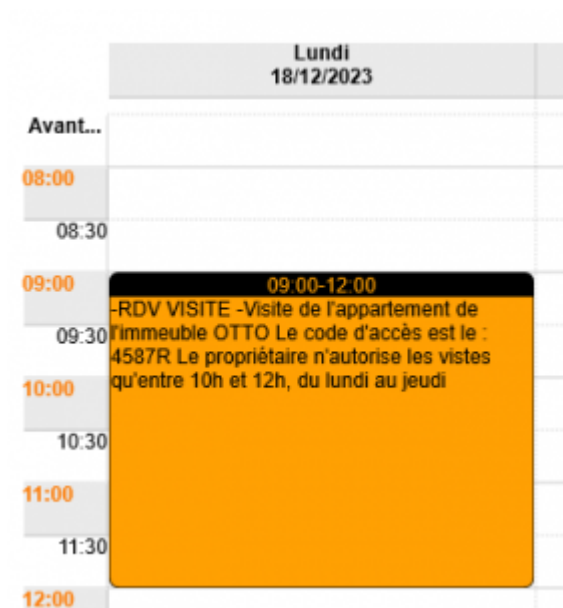
La suppression d'un événement chronoté pouvait permettre la suppression sans contrainte de la facture associée. **Ce n'est plus possible.**

F4 – Planning

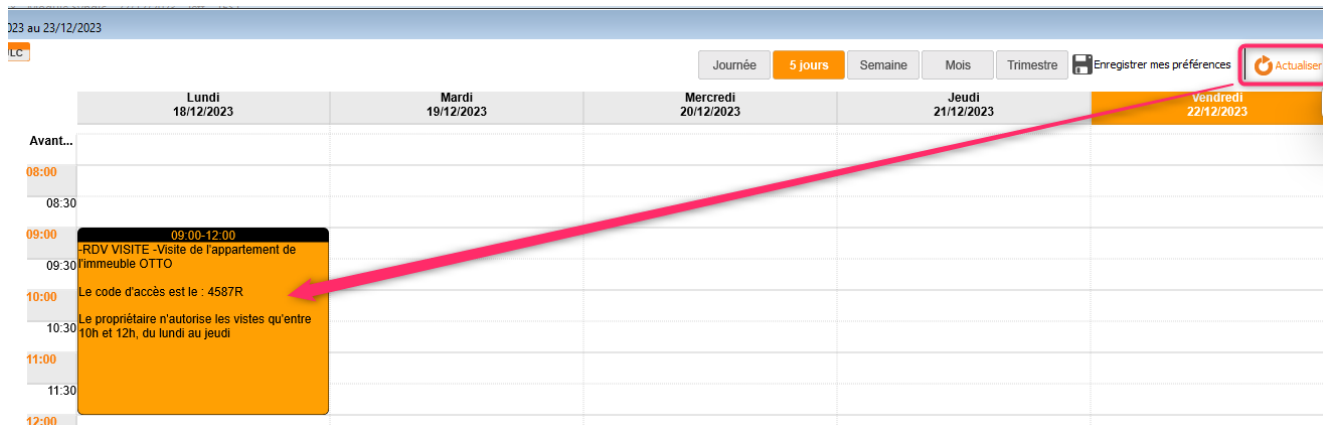
Ajout de l'option Shift + clic sur le bouton "Actualiser" pour mise en forme de la zone de notes des RDV chargés à l'écran ..

Si vous désirez afficher une zone de notes en tenant compte des retours à la ligne ou autres mise en forme, cette manipulation vous l'affiche temporairement .

Exemple : RDV entre 9h et 12h présenté classiquement



Après "shift + clic" sur Actualiser



F5 – Afficheur

Emails reçus – Transférer

Le bouton “Transférer” est désormais actif avec 2 options :

- Email

Vous saisissez une adresse email et la validation renvoie l'email reçu courant vers celle-ci (et le supprime de votre liste)

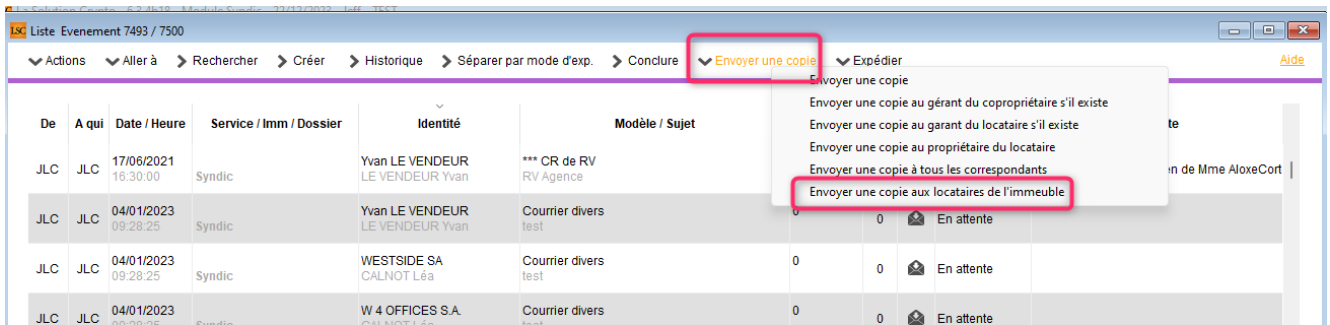
- Messagerie

Vous choisissez les initiales d'un collaborateur afin de transférer dans son afficheur, dans ses emails reçus, l'email courant ..

F7 – Liste des événements

Envoyer une copie à tous les locataires de l'immeuble.

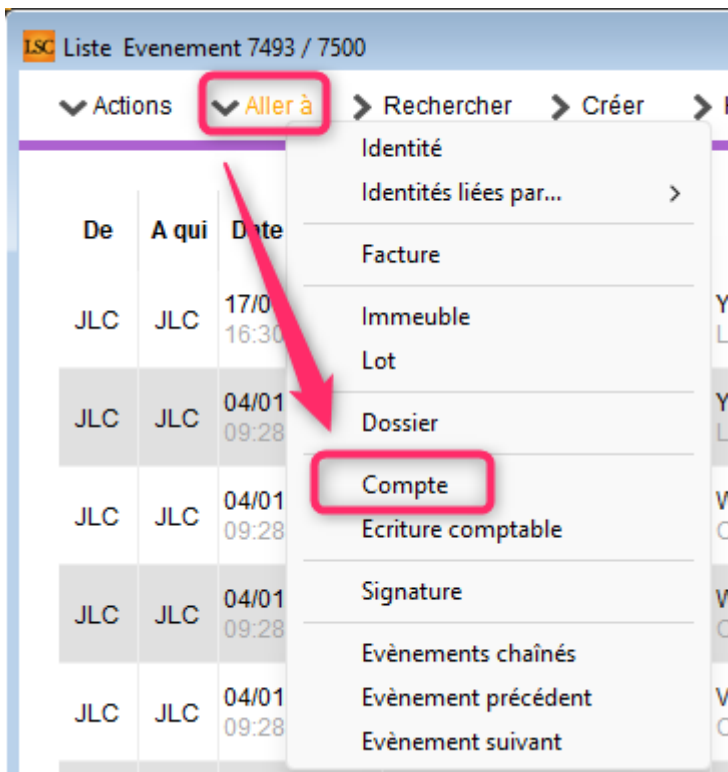
Ajout de cette fonctionnalité...



Ne prend en compte que les locataires dont la date de préavis est à 0 ou inférieure à la date du jour

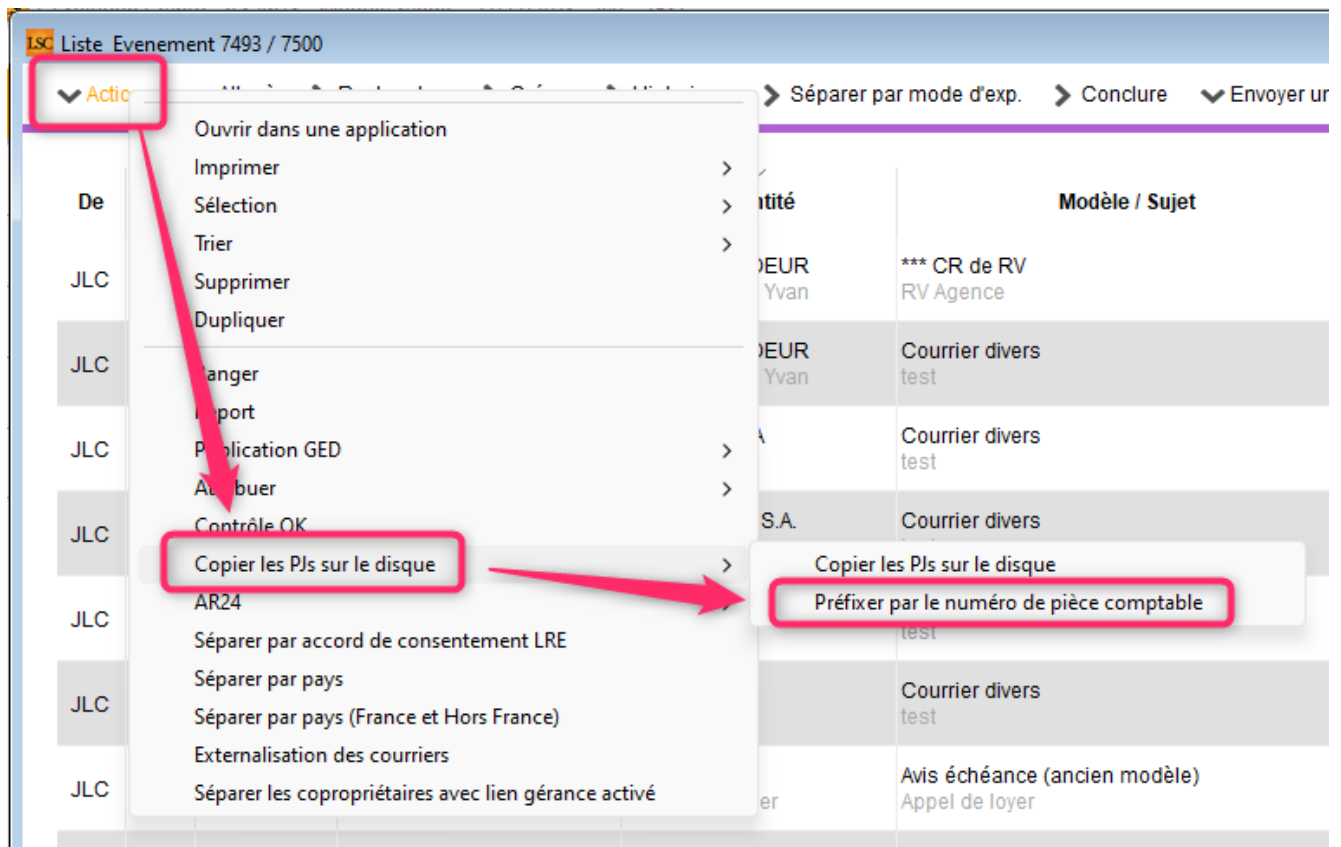
Aller à... Compte

Ajout d'un "Aller à compte" sur la liste des événements.



Copier les PJ en préfixant par le n° de pièce comptable

Ajout d'une action "Copier les PJ en préfixant par le n° de pièce comptable."



Même si elle est accessible à tous, cette option est principalement utilisé pour la norme Belgique

F8 – Tiers

Ajout d'un bouton pour calculer le numéro de TVA intracommunautaire : [FR + clé TVA (2 positions) + numéro SIREN (9 positions)]

Modification Tiers - 18/18

Identité **Plus...** Documents Fournisseurs divers (G) Propriétaire 156 (S) Copropriétaire S002 450CRYPTO (T) Prospect Ach:

Rubriques techniques

Technique1		Technique6	
Technique2		Technique7	
Technique3		Technique8	
Technique4		Technique9	
Technique5		Technique10	

Rubriques techniques

NoteTechnique1

NoteTechnique2

NoteTechnique3

Identification

N° SIREN 347770158

TVA Intracommunautaire

Liens avec d'autres applications

Réf d'import

Ancien N° cpte

En relation avec...

Tout montrer Graphe Ajouter... est garant de

Relation	Tiers lié
est garant de	ANNABELLE

Données complémentaires

Tout montrer Ajouter... DECLARATIONS-LEGALES PagesImmo

Libellé	Valeur
DECLARATIONS-LEGALES	
status	1
statuslib	En cours de traitement
updateDate	
PagesImmo	
Code accès	CRYPTO
Mot de passe	DSAYBGWXRG

Exporter dans un fichier Précédent Imprimer Annuler Valider

Pour votre parfaite information...

La clé TVA se calcule comme suit : $\text{clé TVA} = (12 + (3 \times (\text{SIREN modulo } 97))) \text{ modulo } 97$

Par exemple, pour le SIREN 404 833 048, la clé TVA c'est 83.

$404\ 833\ 048 \text{ modulo } 97 = 56$

$12 + (3 \times 56) = 180$

$180 \text{ modulo } 97 = 83$

Gestion des emails

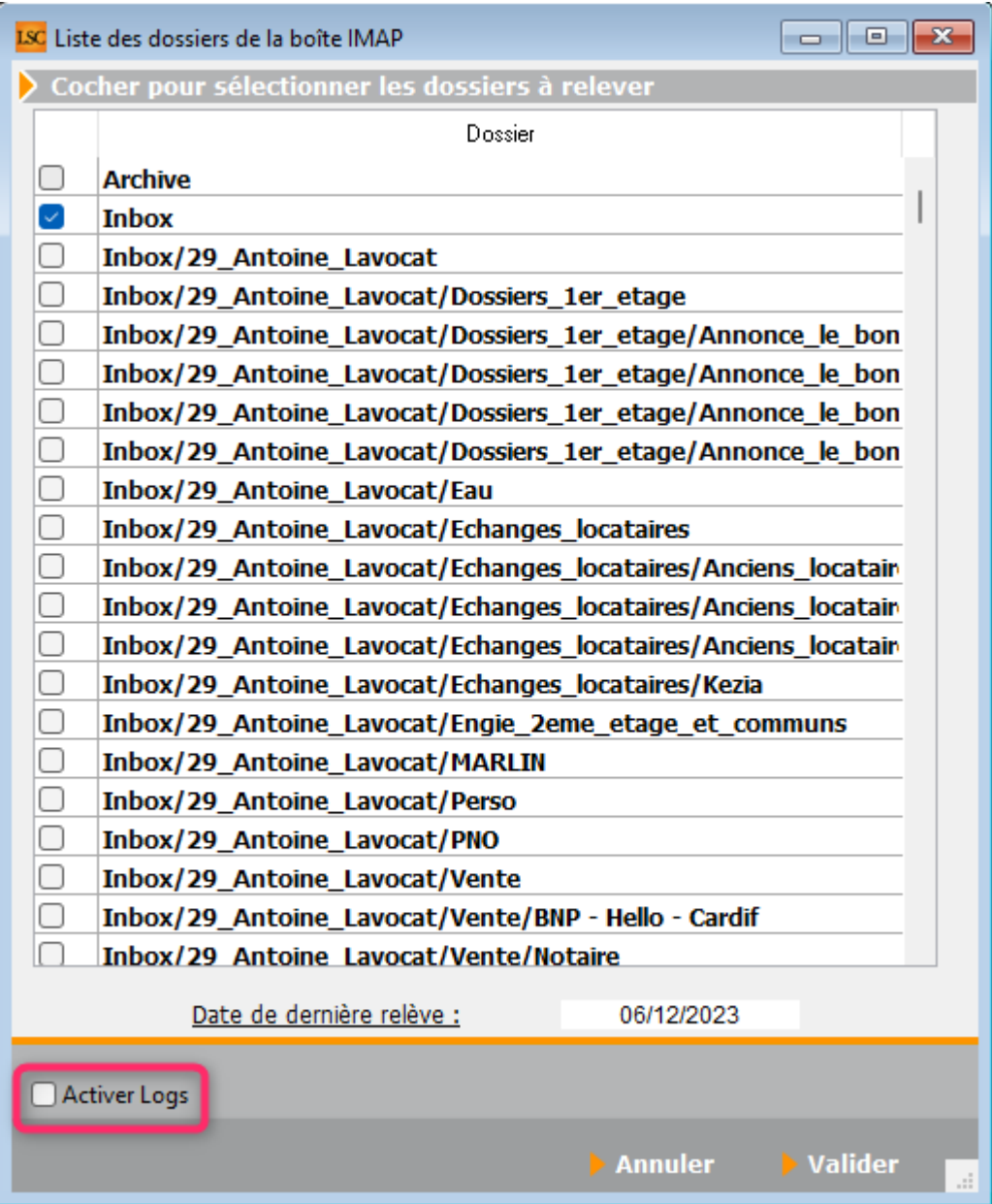
Relève des mails

Mail dont la taille est trop importante

La fonction dont nous nous servions pour lire les informations sur l'email perdait de son efficacité avec les mails dont la taille était supérieure à 12 Mo. Nous avons donc intégré de nouvelles fonctions permettant de mieux gérer ces emails

IMAP

Ajout d'une nouvelle boîte à cocher "Activer logs" sur l'écran de paramétrage des noms de boîtes. Elle active le log 4D à la réception des emails de la boîte.



LSG Liste des dossiers de la boîte IMAP

Cocher pour sélectionner les dossiers à relever

	Dossier
☐	Archive
☒	Inbox
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Dossiers_1er_etage
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Dossiers_1er_etage/Annonce_le_bon
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Dossiers_1er_etage/Annonce_le_bon
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Dossiers_1er_etage/Annonce_le_bon
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Dossiers_1er_etage/Annonce_le_bon
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Eau
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Echanges_locataires
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Echanges_locataires/Anciens_locatair
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Echanges_locataires/Anciens_locatair
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Echanges_locataires/Anciens_locatair
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Echanges_locataires/Kezia
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Engie_2eme_etage_et_communs
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/MARLIN
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Perso
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/PNO
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Vente
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Vente/BNP - Hello - Cardif
☐	Inbox/29_Antoine_Lavocat/Vente/Notaire

Date de dernière relève : 06/12/2023

☒ Activer Logs

Annuler Valider

- Elle encadre aussi désormais le log des boutons "lister

les boites" et "tester la connexion". Auparavant ces boutons étaient toujours logués.

Réception

Nom pièce jointe

Les noms de certaines pièces jointes rendus par 4D pouvaient contenir des caractères spéciaux (code UTF-8 < 32) empêchant la création desdites PJ's dans le DataDoc (dossier où vos fichiers sont stockés). **Désormais les caractères spéciaux sont supprimés.**

Date email

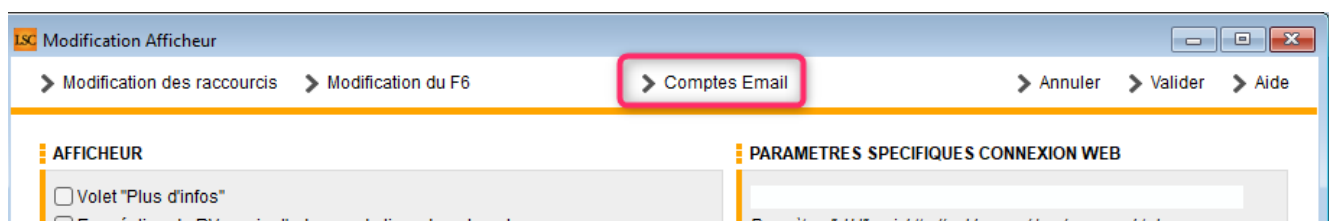
Quand il n'y a pas de champ date dans l'EML, l'email arrive à la date du jour et à l'heure courante au lieu d'arriver en date et heure 0

Gestion boites emails par l'utilisateur

Préférences utilisateur

Le bouton "Comptes office365" est devenu "Comptes oauth2.0" en cours de version puis finalement "Comptes Email"

+ Il est désormais possible d'autoriser LSC à utiliser un compte Gmail



Il permet de gérer la modification des boites email sans avoir accès à l'administration

LSC Modification Afficheur

> Retour > Annuler > Valider > Aide

RECEPTION (IMAP / Pop3)

Serveur POP3 ou IMAP	Code d'accès	Mot de passe	Laisser sur le serveur	IMAP
SSL:imap.gmail.com:993	alainj54@gmail.com	*****	☒	☒
SSL:imap-mail.outlook.com:993	alainj54@hotmail.fr	*****	☒	☒

Gestion du SPAM

EXPEDITION (SMTP)

E-mail expédition

Authentification

Signature Internet

 Cabinet Crypto, l'Immobilier en action (<http://www.cabinetcrypto.fr>)
 Jeff LE CHEF : responsable du cabinet
 Nancy, Paris
 Tél : (0) 383 90 36 36 Fax : (0) 383 90 16 06
 SSL:imap-mail.com:993

Corrections liées à la gestion des emails

Décodage d'un email reçu

Dans certains cas (pas de balise text/plain ou text/html et su Mac) le texte récupéré pouvait être vide. D'autres méthodes de récupération ont été mises en place en complément

SMTP – Office 365 ou Gmail

Google Oauth 2 :

Ajout d'un message d'alerte quand la demande d'authentification n'est pas accompagnée d'un "refresh token".

Gestion du token

Ne pas avoir de token à l'envoi devrait dorénavant retourner une erreur "Le compte oauth n'est pas paramétré"

Autorisation

Il est désormais possible de révoquer une autorisation via le menu du bouton engrenage

F1 ou F7 – email

Saisie d'une adresse email (Mac) : après le 1er caractère saisi, tous les caractères saisis étaient doublés.

Envoi de SMS via B2SMS, notre partenaire

+ pour les numéro de téléphone sur un tiers dont le CP commence par 988 et qui n'a pas d'indication on ajoute +687

+ pour les numéro de téléphone sur un tiers dont le CP commence par 987 et qui n'a pas d'indication on ajoute +689

Corrections diverses

F7 – envoyer une copie (ou mailing)

Le formulaire utilisé était toujours le formulaire "Saisie".
Dorénavant toutes les options sont gérées

Quitter LSC

Dans certains cas, quitter le logiciel pouvait être long, notamment par l'affichage du message de sauvegarde (monoposte). **Amélioré**

Externalisation de courriers

- Le bouton d'ajout des documents d'accompagnement n'était plus accessible (objet placé au dessus)
- Ajout de l'option Utiliser l'identité du tiers au lieu du correspondant de l'événement
- Correction de l'envoi par webservice (les gros fichiers sont maintenant pris en charge) = Quadient
- Suppression des espaces devant l'extension qui ne sont pas traités par AR24 – Exemple : toto54 .pdf est renommé en toto54.pdf
- Ajout d'une option permettant de ne pas envoyer le genre

personne morale dans le JSON

- Mailing de masse : retrait du mailing de masse par les événement et mise en place de la partie envoi par Email depuis l'externalisation de courrier
- Mise en place du multicomptes par utilisateur en plus du compte principal
- Mailing de masse : Mise en place du multicompte par utilisateur en plus du compte principal

Synchronisation google

Réécriture d'une partie de la synchronisation pour optimiser son fonctionnement.

Listes de diffusion

Création automatique

Pour la liste des copropriétaires ou des fournisseurs, les adresses emails sont désormais en "copie cachée" et plus "en copie".

Modification ListeDiffusion - 1/1

Informations de base Libellé : Copropriétaires - S001 ☒ Copropriétaire ☐ Membre du CS ☐ Autre	Concerne Lot : Immeuble : GILBERT Dossier :
Destinataires "Pour" (séparer les destinataires avec une virgule)	
Destinataires "Copie" (séparer les destinataires avec une virgule)	
Destinataires "Copie cachée" (séparer les destinataires avec une virgule) 54@gmail.com,aj@crypto.fr,aj3@crypto.fr,clatour@free.fr,brion@free.fr,lepitre@oranger.fr, @crypto.fr,pinot_j@orange.fr, @hotmail.fr, @crypto.fr,aj@crypto.fr	
Limiter l'accès aux utilisateurs suivants : 	

Ne concerne pas la liste du CS

[Retour sommaire](#)

Extranet

Gestion des erreurs

Modification de la gestion des erreurs divisée 2 types :

- Erreurs non bloquantes (erreur d'envoi de document GED / GED photo) => Les PJ sont renvoyées lors de l'envoi suivant
- Erreur bloquante (Erreur d'envoi des fichiers d'extraction ou des csv) => même fonctionnement qu'avant

Gestion des RIB (Tahiti et Nouvelle Calédonie)

Dorénavant, pour ces deux codes “Pays”, ce sont les données liées au RIB (et non au BIC et IBAN) qui sont envoyées sous la forme (5-5-11-2)

Gestion du sigle “

Les ” contenus dans des chaînes empêchaient l’intégration des lignes. Dorénavant, nous les filtrons pour éviter tout blocage.

Code lot (syndic)

Dorénavant, le code lot est envoyé à la place du code lot gestion pour les lots en syndic.

vc_separator]

Gestion des tickets

Version 2.4

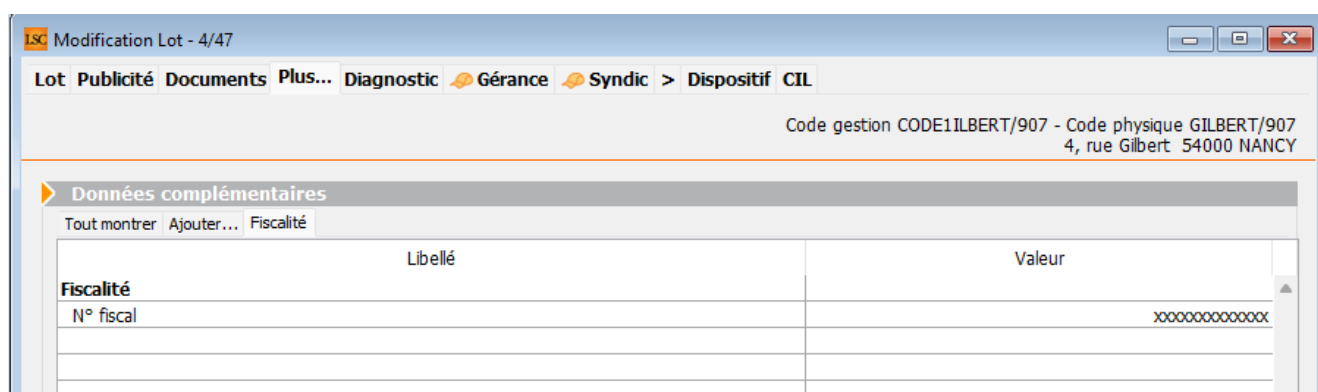
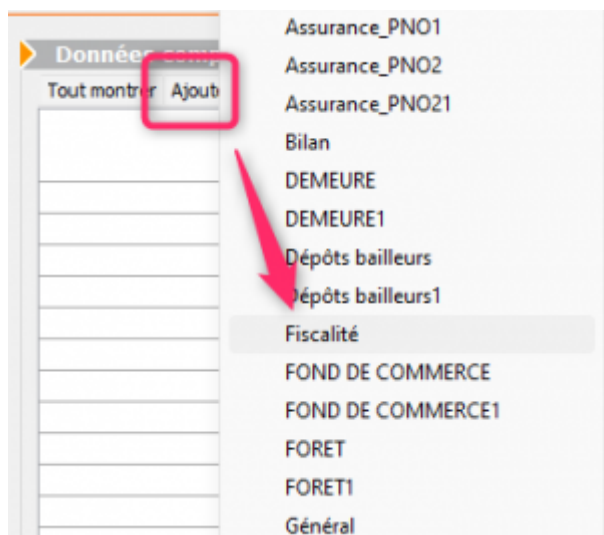
Une mise à jour a été effectuée, vous donnant accès à toutes les nouveautés dont vous trouverez la liste exhaustive sur la documentation dédiée sur le lien suivant : [gestion des tickets 2.4](#)

Module GÉRANCE

LOT

Numéro fiscal

Ajout d'une nouvelle donnée complémentaire sur la table 28, intitulée "Fiscalité:N° fiscal".



Permet de stocker la référence obligatoire à indiquer sur le bail à partir du 1/1/2024

Par la suite pour le récupérer sur un courrier de type "bail", il faut se servir de la variable suivante :

VDC(28; [Lot]IdRef; "Fiscalité:N° fiscal")

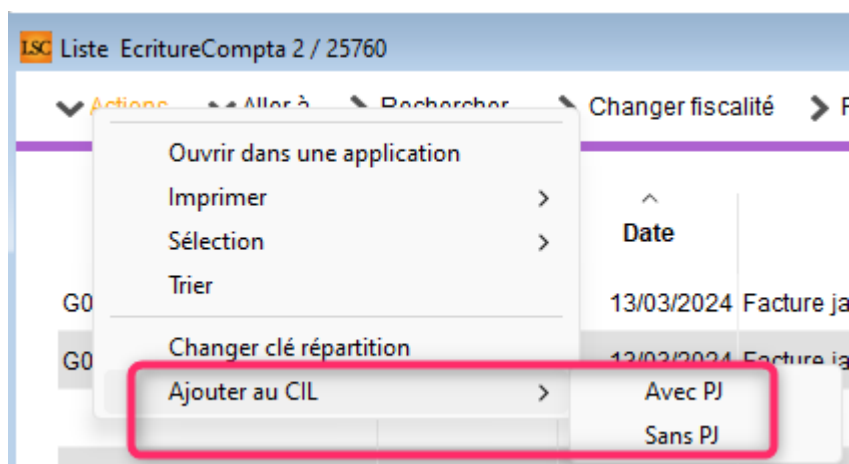
CIL

Remplissage tableau à partir des écritures comptables

Le CIL (Carnet d'Information du Logement), dont un onglet de la fiche LOT lui est dédié, peut dorénavant être mis à jour à partir des écritures comptables.

Le principe est simple :

- Vous sélectionnez (à partir de la liste des écritures) des écritures liées à des comptes 411 et, ayant soit un lot de renseigné, soit une clé de répartition
- Via le menu "Actions", vous accédez à une nouvelle rubrique, nommée "Maj CIL" (avec ou sans PJ)



- LSC vous affiche ensuite le nombre de lot(s) impacté(s) par le traitement. Y faire OK (au message) affiche lesdits lots.

Code gestion	Ref. Int.	Type	Surf.	Lots 2°	Plan / RCP / Et / ...	Propriétaire	Loyer	Frais L/P	Locataire/Préavis	Critères
MICHOTTE/21 2, rue des Michottes	43	Appartement	54,00		Plan : 12 RCP : 21 Etage : 2 Parking : 02A	ALOXE CORTON Denise	496,00 68,00 99,20	520,00 1 020,00		Appt résidence récente Ancien Habitable Centre ville
54000 NANCY			54,50			D'une conception "californienne", cette maison composée de 2 appartements	663,20		Libre	
MICHOTTE/23 2, rue des Michottes Lieu dit "la Cavale" boite postale 76528 54000 NANCY	82	Appartement	70,00		Plan : 23 RCP : 23 Etage : Parking :	ALOXE CORTON Denise	4 000,00 45,00 809,00	600,00 1 050,00	Colocation ANTOINE 060890997 04/05/2019 -> Loué	Appt résidence récente Récent Habitable Agglomération
			70,00				4 854,00			

- Le tableau du CIL est alors mis à jour ...

Dans notre exemple, nous sommes partis d'une facture de 500 €, concernant deux lots, dont la clé de répartition indiquait un partage 80/20

A l'arrivée, le lot 1 voit son tableau complété de la PJ (facture) et d'un montant de 400 € alors que le second lot "récupère" un montant de 100 € (et la PJ)

Date	Type travaux	Fournisseur	Montant TTC	Nb PJ
13/03/2024	Nettoyage		400,00	1

Date	Type travaux	Fournisseur	Montant TTC	Nb PJ
13/03/2024	Nettoyage		100,00	1

LOCATAIRE

Facturation appel de loyers

Quittancement

N° de compte: 819LOCATAI Périodicité: ☒ Mensuel ☐ Terme échu

Désignation	Montant	Hono	Durée
Loyer	500,00	☒	Permanent
Provisions/Charges	30,00	☐	Permanent

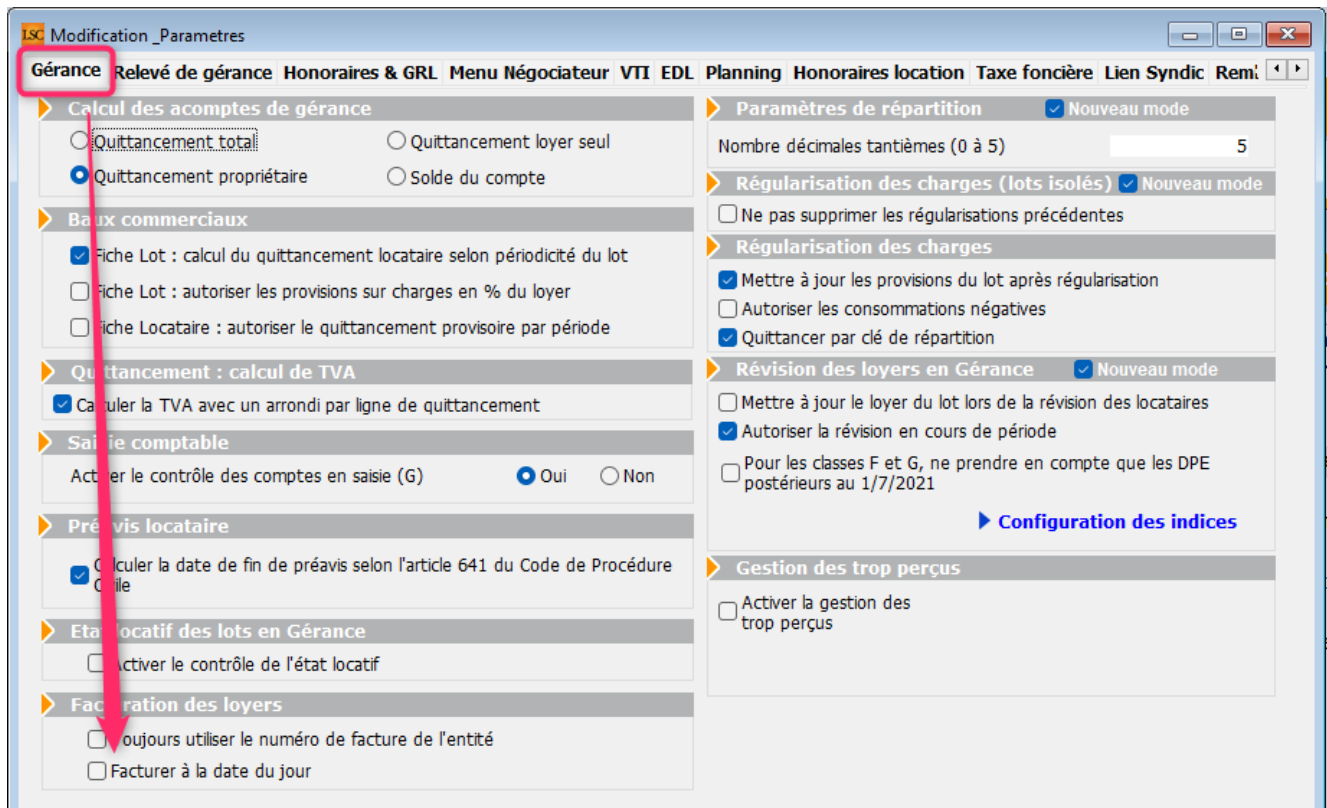
☐ Pas de courrier suite à l'appel de loyer
☒ Générer une facture après l'appel de loyer
☐ Mettre le nom du propriétaire

Date de facturation

Ajout d'un paramètre Gérance qui permet, s'il est coché,

d'obtenir une date de facture à la date du jour et non au 1er jour de la période

Accès : menu paramètres, préférences et administration, administration métier, Gérance, configuration Gérance, onglet Gérance



Révision de loyers

Sélection des locataires

La liste des locataires affichés devient multi sélectionnable, ce qui permet, par exemple d'exclure toutes les lignes sélectionnées

- Sélection continue avec la touche Shift enfoncée

LSC Révisions loyers

Révision indicielle

Révision par pourcentage

Révision à la date du10/01/2024

Nb réponses12

N° de compte	Libellé	Quittancement actuel	Date de révision	Echéance du bail	Indice actuel	Code du lot	Indice révisé	Quittancement révisé
81CONTANTA	CONTANT Antoine ...	4 854,00	19/09/2023	03/05/2022	194L	130,26	MICHOTTE/23	0,00
81ROLINMAR	ROLIN Marie	2 190,00	04/09/2023	31/05/2026	211C	116,73	LAFAYETTE/001	0,00
81TIERSLOC	Tiers locataire pour r...	10,10	15/07/2021	14/07/2022	194L	130,26	LAFAYETTE/001	0,00
81TRISTANL	Tristan LOCATAIRE	727,60	02/10/2023	09/12/2021	212L	131,12	GARE23/1001	0,00
81ELLOCATA	Elsa Locataire	1 627,66	10/06/2023	09/06/2021	184L	129,03	LAFAYETTE/002	0,00
81LOC2	loc2	555,00	18/08/2023	17/08/2025	203L	130,59	MAGPIT/002	0,00
81LOC4	loc4	1 000,00	18/09/2022	17/09/2024	203L	130,59	MAGPIT/006	0,00
81LOC5	loc5	25,00	14/10/2022	13/10/2024	203LD	130,59	MAGPIT/005	0,00
81BUNDYAL	BUNDY AI	1 709,10	11/10/2023		2206B	127,20	LAFAYETTE/002	0,00
819EXTRANE	Extranet	2 026,25	03/01/2024	02/01/2026	223LD	134,96	SAINTLOUIS/204	0,00
81MATIG-01	MATIGNON Georges	1 027,18	20/10/2023	19/03/2026	223LD	134,96	GARE23/1001	0,00
81LOC1IMMS	Loc1ImmSCI	1 080,00	25/12/2023	24/12/2025	2302B	129,70	ImmSCI/002	0,00

- Sélection discontinue avec la touche CTRL (Pomme sur Mac) enfoncée

LSC Révisions loyers

Révision indicielle

Révision par pourcentage

Révision à la date du

10/01/2024

Nb réponses

12

N° de compte	Libellé	Quittancement actuel	Date de révision	Echéance du bail	Indice actuel	Code du lot	Indice révisé	Quittancement révisé
81CONTANTA	CONTANT Antoine ...	4 854,00	19/09/2023	03/05/2022	194L	130,26	MICHOTTE/23	0,00
81ROLINMAR	ROLIN Marie	2 190,00	04/09/2023	31/05/2026	211C	116,73	LAFAYETTE/001	0,00
81TIERSLOC	Tiers locataire pour r...	10,10	15/07/2021	14/07/2022	194L	130,26	LAFAYETTE/001	0,00
81TRISTANL	Tristan LOCATAIRE	727,60	02/10/2023	09/12/2021	212L	131,12	GARE23/1001	0,00
81ELLOCATA	Elsa Locataire	1 627,66	10/06/2023	09/06/2021	184L	129,03	LAFAYETTE/002	0,00
81LOC2	loc2	555,00	18/08/2023	17/08/2025	203L	130,59	MAGPIT/002	0,00
81LOC4	loc4	1 000,00	18/09/2022	17/09/2024	203L	130,59	MAGPIT/006	0,00
81LOC5	loc5	25,00	14/10/2022	13/10/2024	203LD	130,59	MAGPIT/005	0,00
81BUNDYAL	BUNDY AI	1 709,10	11/10/2023		2206B	127,20	LAFAYETTE/002	0,00
819EXTRANE	Extranet	2 026,25	03/01/2024	02/01/2026	223LD	134,96	SAINTLOUIS/204	0,00
81MATIG-01	MATIGNON Georges	1 027,18	20/10/2023	19/03/2026	223LD	134,96	GARE23/1001	0,00
81LOC1IMMS	Loc1ImmSCI	1 080,00	25/12/2023	24/12/2025	2302B	129,70	ImmSCI/002	0,00

Régularisation des lots isolés

Libellé de régularisation

Quand on fait "Quittancer", propose, désormais, par défaut, la rubrique paramétrable de l'administration (ligne 109)

Montant charges réelles

Le montant des charges réelles n'est plus obligatoire (peut donc être à 0)

NEOVACOM

Révision annuelle

Prise en compte des 2 nouveaux paramètres dans le calcul du loyer de référence des locataires.

Vous pouvez définir les codes fiscalités à prendre en compte pour le calcul du loyer en distinguant :

- les meublés
- les non-meublés

Modification Paramètres

Gérance Relevé de gérance Honoraires & GRL Menu Négociateur VTI EDL Planning Honoraires location Taxe foncière Lien Syndic Remboursement DG **CAF**

AL/APL

☒ Ne pas exclure les locataires en préavis

Journal encaissement CAF APL,AL

Fichier de révision annuelle

Codes fiscalité à prendre en compte pour les locations non meublées (séparer les codes fiscalités par des points-virgules)

Codes fiscalité à prendre en compte pour les locations meublées (séparer les codes fiscalités par des points-virgules)

Si ces paramètres ne sont pas renseignés, c'est l'ancien calcul qui est utilisé (par type de code fiscalité)

Correction

Révision annuelle, les impayés et les départs locataires

Pour cause de noms identiques, il pouvait survenir dans certains cas une erreur "dépassement de capacité de tableau" en traitant les raisons sociales CAF. **Corrigé**

Impayé

- Correction de l'impayé caf (retrait locataire)
- Lors de l'export des impayés les locataires en impayés mais qui ne sont plus présent ne sont plus envoyé à la

Liste des locataires

Ouvrir dans une autre application

Ajout de la colonne "Propriétaire" à l'export

PROPRIETAIRE

Revenus fonciers

Mise en place des revenus fonciers 2023

- Déclaration 2072
- Aide à la déclaration 2044 (la version définitive ne sera disponible qu'à partir du 13 avril 2024 sur le site impot.gouv.fr)

Modification par rapport à 2022

Ajout d'une information complémentaire en dessous des dépenses pour travaux (ligne 9bis sur la 2072) indiquant un "dont" c'est à dire reprenant les montants de la ligne 9 si et seulement si les travaux sont liés à l'amélioration de l'habitat et notamment pour permettre à un lot de passer d'une lettre G, F ou E à une lettre A, B, C ou D.

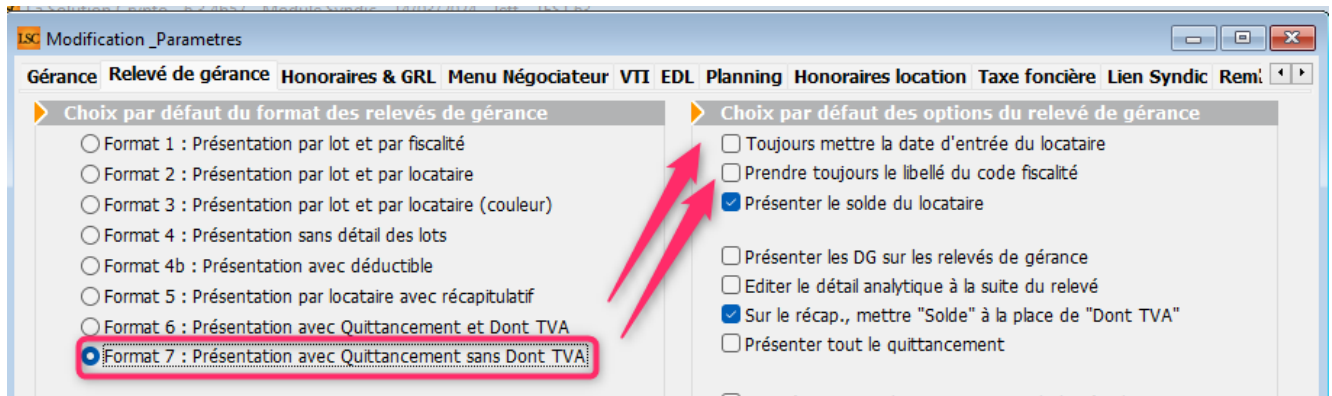
Documentation exhaustive sur les revenus fonciers sur le lien suivant : [RF2023](#)

Relevé de Gérance n° 7

Ajout de deux paramètres :

- "Toujours mettre la date d'entrée du locataire"
- "Prendre toujours le libellé du code fiscalité". Quand cochée, permet d'imprimer le libellé du code fiscalité

au lieu du libellé du quittance.



Saisie comptable

Locataires avec TVA

Dorénavant, lorsque l'encaissement est différent du solde, sur le dialogue de choix, le bouton "Compenser chaque écriture sélectionnée à" est automatiquement choisi, si dans le quittance, il y a de la TVA.

gestion complète en ne renseignant que le propriétaire.

Corrigé

Facturation des honoraires

Il existait encore des cas de figure où le message “facturation impossible” était affiché. **Corrigé**

Si, dans les paramètres, pour les taux 21 et 31, la case TVA séparée sur honoraires 1 n’était pas cochée.

Remise à zéro de l’application

Lors de ce traitement (que l’on ne fait qu’à l’acquisition du logiciel), toutes les alarmes applicatives sont supprimées et les alarmes par défaut sont recréées, sauf les 20 alarmes locataires qui ne l’étaient pas. **Corrigé**

Si vous n’avez pas ces alarmes ...

Ajout d’un bouton “Réglage d’usine” : permet de vérifier s’il manque des alarmes “système” et crée les manquantes



ISG Liste AlarmesProgrammees 59 / 71

▼ Actions ▼ Aller à > Rechercher > Créer > Régénérer > **Réglages d'usine**

Type	Libellé	Délai	Destinataires
127	AG	90	ES, JLC, MC
74	Alarme auto 4	15	
75	Alarme auto 5	15	
82	Alarme locataire 10	15	
83	Alarme locataire 11	15	
84	Alarme locataire 12	15	
85	Alarme locataire 13	15	
87	Alarme locataire 15	15	
89	Alarme locataire 17	15	
90	Alarme locataire 18	15	

Pièce jointe comptable

L’ajout d’une PJ comptable par “glisser déposer” sur une ligne depuis le disque n’était pas associé au bon bloc d’écritures.

C'était le bloc locataire en lieu et place du propriétaire.

Corrigé

Budget

Le calcul du réalisé ne fonctionnait pas correctement. **Corrigé**

[Retour sommaire](#)

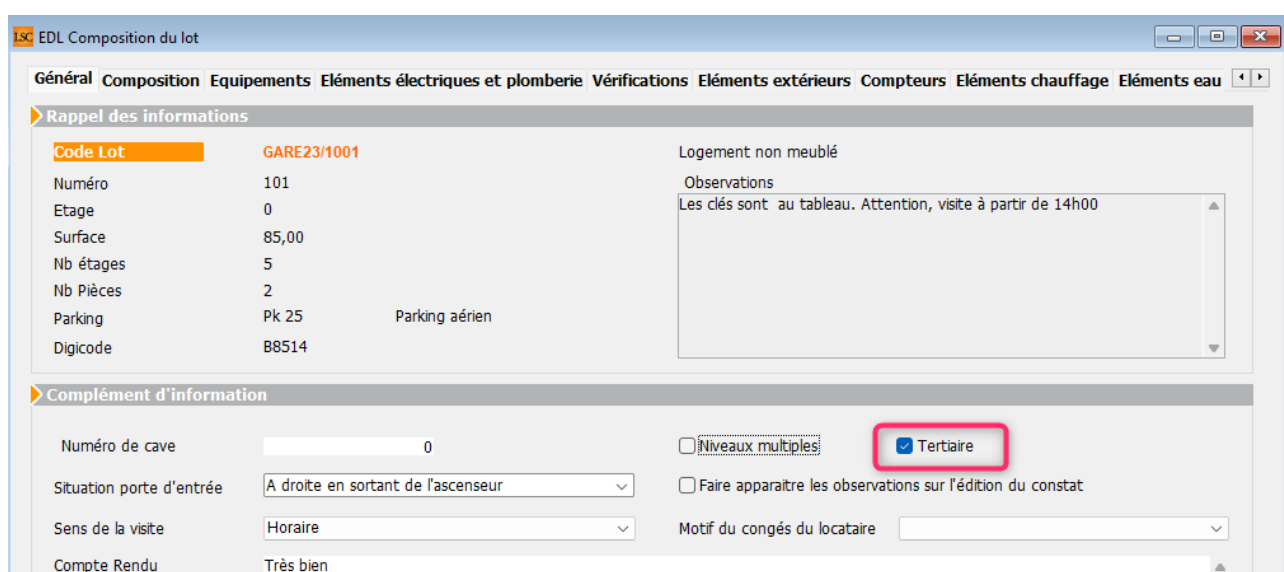
Module Etat des lieux

EDL tertiaire

Mise en place de la gestion de données liées à un EDL tertiaire, vous permettant d'envoyer de l'information différente et/ou complémentaire, notamment pour le rapport final.

Activation de la donnée "tertiaire"

C'est au niveau de la composition du lot que vous pouvez définir si celui-ci est de type tertiaire, à l'aide d'une boîte à cocher ..



EDL Composition du lot

Général Composition Equipements Eléments électriques et plomberie Vérifications Eléments extérieurs Compteurs Eléments chauffage Eléments eau

Rappel des informations

Code Lot	GARE23/1001	Logement non meublé
Numéro	101	Observations
Etage	0	Les clés sont au tableau. Attention, visite à partir de 14h00
Surface	85,00	
Nb étages	5	
Nb Pièces	2	
Parking	Pk 25	Parking aérien
Digicode	B8514	

Complément d'information

Numéro de cave	0	☐ Niveaux multiples	☒ Tertiaire
Situation porte d'entrée	A droite en sortant de l'ascenseur	☐ Faire apparaître les observations sur l'édition du constat	
Sens de la visite	Horaire	Motif du congés du locataire	
Compte Rendu	Très bien		

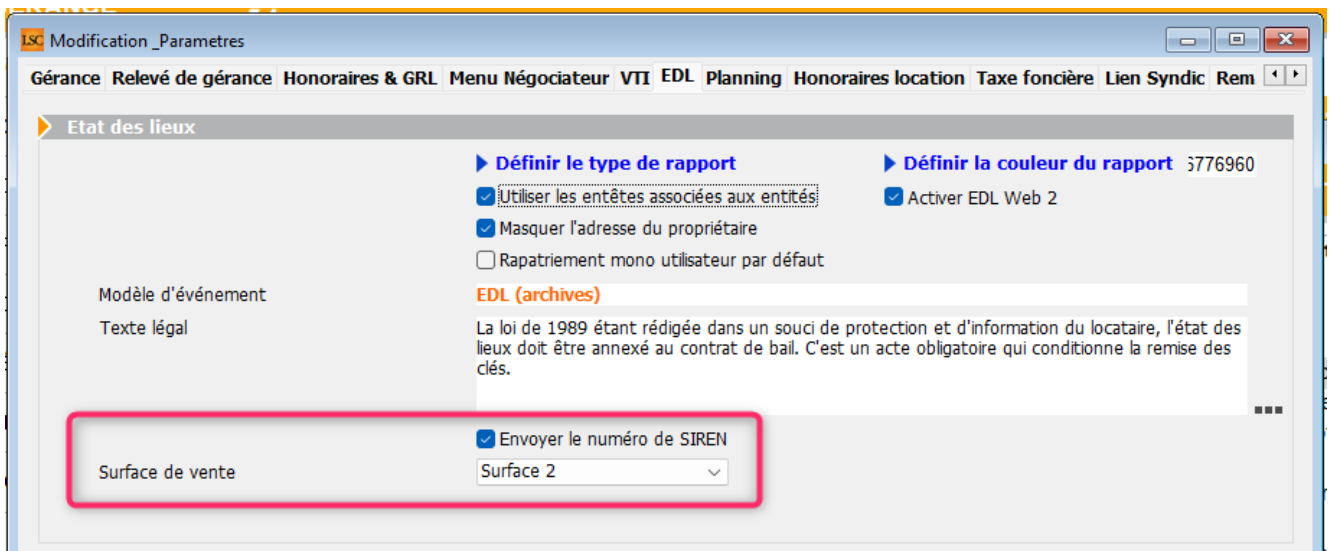
Cette notion "tertiaire" a également été ajoutée au niveau des compositions types (administration)

Paramètres complémentaires

Accès : menu paramètres, préférences et administration
administration métier, Gérance, configuration gérance, onglet
“EDL”

Deux nouveaux paramètres en administration donnant la
possibilité d'envoyer :

- le numéro de SIREN
- Définir quelle surface à prendre en compte qui sera prise pour la “surface de vente” (cette surface s’affiche en dessous de la surface “habitable” (surface 1) dans le rapport)



Informations envoyées en plus ou différemment

Propriétaire

- Si personne morale (au niveau du tiers), le correspondant principal est envoyé sur la tablette, précédé de “représenté par ..”
- La qualité (du correspondant) est envoyée
- Le numéro de SIREN

Locataire

- Si personne morale (au niveau du tiers), le correspondant principal est envoyé sur la tablette,

précédé de “représenté par ..”

- La qualité (du correspondant) est envoyée
- Le numéro de SIREN

Mandant

- Le numéro de SIREN

Corrections diverses

Composition EDL (LOT)

L'ordre alphabétique n'était pas effectué correctement.

Corrigé

[Retour sommaire](#)

MODULE COMPTABILITÉ (tous modules)

Compte

Suivi de compte

Ajout d'un bouton aller a... Il permet, en contexte, d'afficher la fiche liée (copropriétaire en syndic ou propriétaire ou locataire en gérance)

Consultation - 1/1

S001 Syndicat Gilbert **450 ALOXECO** **ALOXE CORTON Denise (1 490,44 DB)**

Tout 1 - Budget prévisionnel 2 - Travaux art. 14-2 3 - Avances 4 - Emprunts 5 - Fonds travaux Non ventilé

Journal	Date	Libellé	Pièce	Traceur	Point/Let.	Débit	Crédit
BQ	01/10/2020	4ème appel de fonds 2020 (1/3) Prélèvement	1497				159,63
BQ	01/10/2020	fonds travaux 2020 (1/3) Prélèvement	1497				8,08
BQ	01/10/2020	Règlement 4ème appel de fonds rbt emprunt	1498				45,52
AF	01/10/2020	4ème appel de fonds 2020	1648			515,29	
BQ	01/11/2020	3ème appel de fonds ravalement (1/4) Prélèvement	1497				54,64
BQ	01/11/2020	4ème appel de fonds FDR (2/3) Prélèvement	1497				3,64
BQ	01/11/2020	4ème appel de fonds 2020 (2/3) Prélèvement	1497				159,63
BQ	01/11/2020	fonds travaux 2020 (2/3) Prélèvement	1497				8,08
TX2	01/11/2020	3ème appel de fonds ravalement	1568			218,54	
AVT	01/01/2021	5ème appel de fonds FDR	1499			10,93	
RAE	01/01/2021	5ème appel de fonds rbt emprunt	1500			45,52	
AF	01/01/2021	1er appel de fonds 2021	1621			496,48	
FT	01/01/2021	fonds travaux 2021	1622			30,15	
TX	01/01/2021	1er appel de fonds	1633			364,24	
RES	01/02/2023	Relance	1638			50,00	
Totaux						4 148,88	2 658,44
Solde						1 490,44	

Rechercher un montant

☐ Globaliser ☒ Aller à
☐ Regrouper les règlements

☐ Mandat de copro
☐ Mandat de gestion
☐ Locataire

▶ Lettrage ▶ Tableur
 ▶ Courrier
 ▶ Imprimer

▶ Annuler ▶ Valider

Module de paiement / Virements multi-activités

Collecter les PJ's

Ajout d'un bouton "Collecter les PJ" permettant de récupérer les éventuelles pièces jointes attachées aux écritures courantes et les stocker, par entité, sur le disque dur,

Echéancier : module de paiement

Entité

N° de compte

Libellé du compte

Libellé écriture

N° de pièce

Montant

Date échéance

Payer

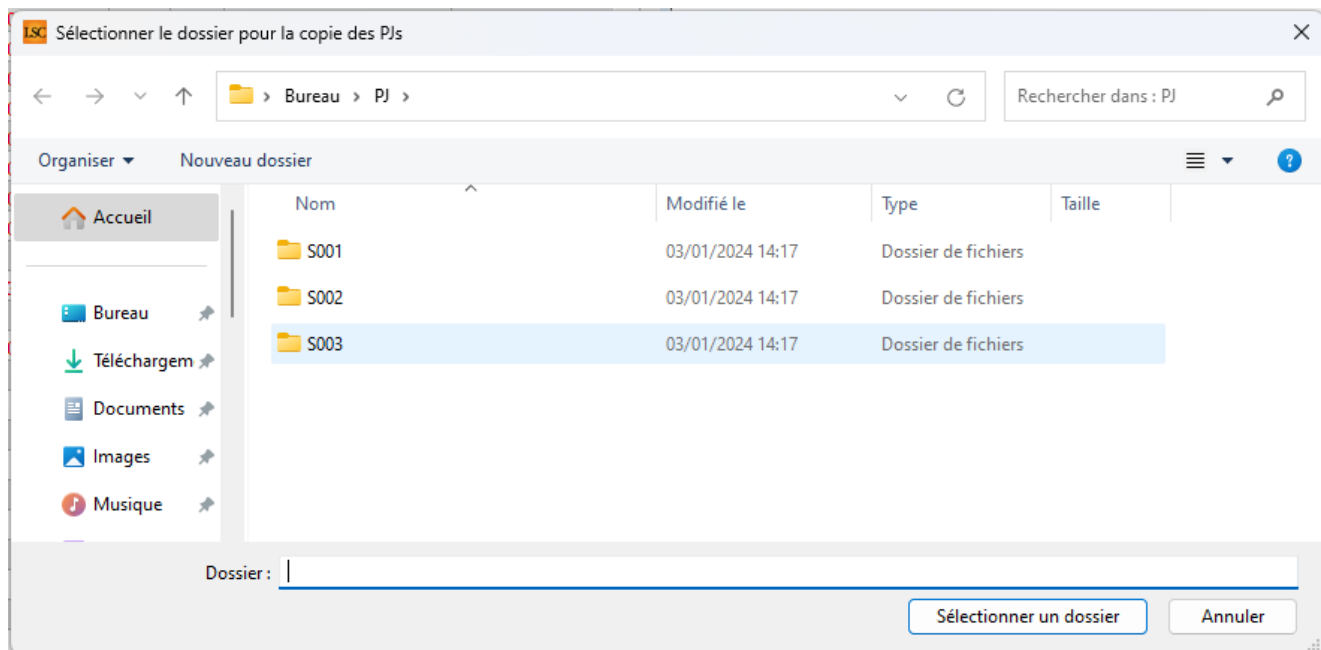
Reg.

Compte bancaire à imputer

Solde bancaire après paiement

S001	401NANCIE	NANCIE	R.A.N. Facture e	1265	2 350,00		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	R.A.N. F-CONTR	7	355,00		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	R.A.N. Arrondis..		0,67		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	R.A.N. F-CONTR	8	355,00		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	R.A.N. Arrondis..		0,67		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	Arrondis...		0,67		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	8	355,00		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	Arrondis...		0,67		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	7	355,00		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	Arrondis...		0,28		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	6	514,00		✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	37	755,00	01/02/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	38	906,00	01/03/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	18	292 500,00	01/04/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	20	1 772,55	01/06/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	19	292 500,00	01/06/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	24	1 757,40	01/09/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	23	1 757,40	01/09/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	22	1 757,40	01/09/2022	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	33	1 927,20	01/04/2023	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S001	401SDCGILBER	SDC Gilbert	F-CONTRAT DE	32	1 927,20	01/04/2023	✓	✓	BQ1 - S001 - 512000	-617 303,18
S002	401EDFNANCY	EDF Nancy	Facture 2013		600,28		✓	✓	BQ1 - S002 - 512000	-584,64
S002	401EDFNANCY	EDF Nancy	facture 1er trime		457,58	31/03/2008	✓	✓	BQ1 - S002 - 512000	-584,64
S002	401LEROYMERL	LEROY MERLIN	test 2	1	150,00		✓	✓	BQ1 - S002 - 512000	-584,64
S002	401LEROYMERL	LEROY MERLIN	Petites fourniture		198,64	01/08/2008	✓	✓	BQ1 - S002 - 512000	-584,64
S002	401NETTOYAG	NETTOYAGE RAPIDE	Nettoyage locau		350,00		✓	✓	BQ1 - S002 - 512000	-584,64
S002	401NETTOYAG	NETTOYAGE RAPIDE	Nettoyage locau		350,00		✓	✓	BQ1 - S002 - 512000	-584,64
S003	401TEST1	TEST 1	- VOTRE REMISE		-152,33		✓	✓	CM - S003 - 512999	11 872,85
S003	401TEST1	TEST 1	- VOTRE REMISE		-2 841,43		✓	✓	CM - S003 - 512999	11 872,85
S003	401TEST2	TEST 2	- VOTRE REMISE		-8 062,71		✓	✓	CM - S003 - 512999	11 872,85
S003	401TEST2	TEST 2	- VOTRE REMISE		-816,38		✓	✓	CM - S003 - 512999	11 872,85
Total				592 080,76			Nb de mouvements		31	
						Mode de règlement				
Collecter les PJ's Exclure du cycle Imprimer échéancier âgé Annuler Valider										

dans le dossier de votre choix.



Fichier bancaire “CF0NB” (Nouvelle Calédonie)

Le code monnaie, qui était matérialisé par un espace, devient un “X” (comme XPF)

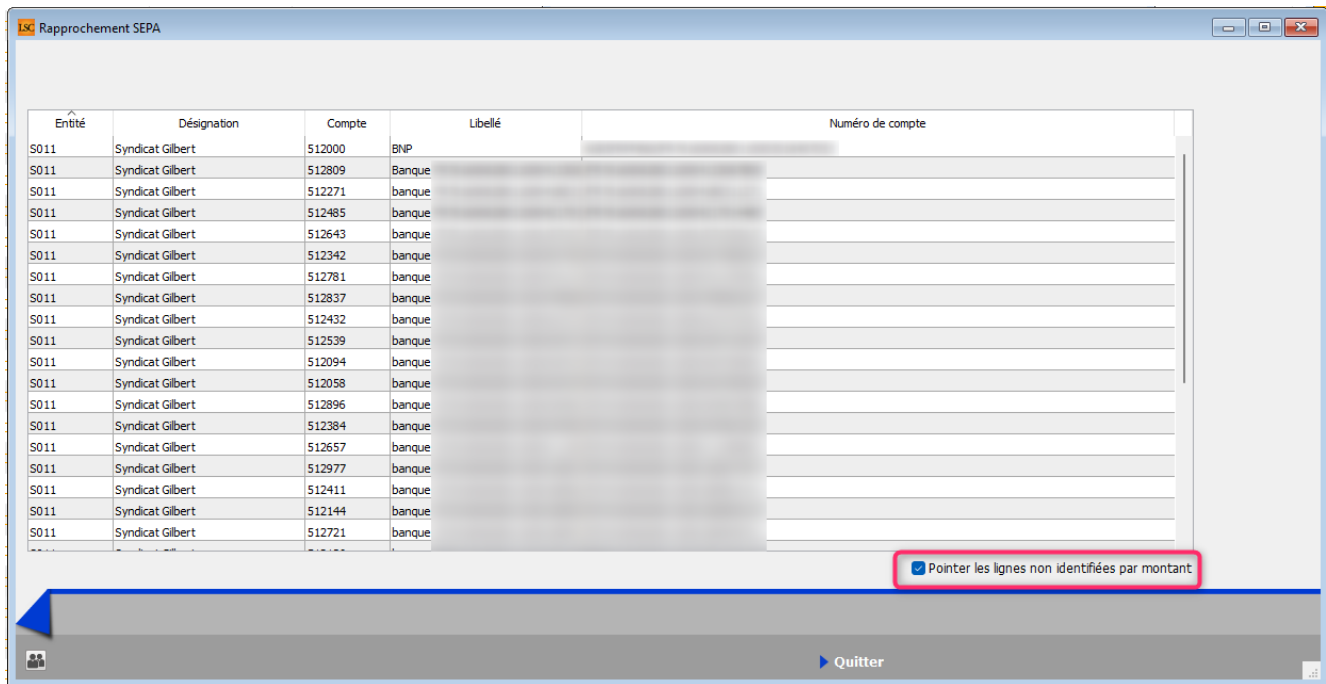
Rapprochement bancaire (CAMT 053)

Améliorations

Rapprochement

Pointer les lignes non identifiées par montant

Nouvelle boîte à cocher, cochée par défaut, présente sur l'écran d'affichage des comptes à pointer.



▪ Boîte cochée

Grosso modo, si vous la laissez cochée, cela marche comme avant, c'est à que le logiciel tentera de pointer une écriture non identifiée, simplement par son montant.

L'utilisateur pourra alors dépointer s'il n'est pas satisfait du rapprochement.

▪ Boîte décochée

Si vous la décochez, LSC laissera la ligne de mouvement dans le tableau des mouvements du fichier, laissant à l'utilisateur le soin de pointer...

Qu'est ce qu'une ligne "non identifiée" ?

C'est une ligne dont la communication ou le nom du titulaire du compte (renseigné sur la fiche compte) n'ont pas été trouvés

Ligne avec communication

Si une ligne de mouvement n'a pas été rapprochée par sa communication et que sa communication est renseignée, elle ne vient plus se pointer automatiquement avec une écriture de

même montant, ce qui laisse la ligne de mouvement fichier visible pour lever une possible ambiguïté.

Dorénavant, si une communication est trouvée dans le fichier mais que celle-ci n'est pas présente en comptabilité, et si, part ailleurs, le mouvement fichier contient le bénéficiaire du compte (balise Nm),

- Si la recherche par communication échoue, on cherche le compte par l'adresse du bénéficiaire du compte,
- Puis on cherche une écriture à pointer pour ce compte et le montant du mouvement.

Prélèvements émis (IDDT)

Les prélèvements émis (IDDT) n'étaient pas récupérés sauf les rejets de prélèvements. Dorénavant ils vont dans l'onglet "autres"

Rejets de prélèvements

Dans le cas des rejets de prélèvements (Famille IDDT), on récupère désormais

- le code de rejet,
- le montant des frais
- le titulaire de compte (Nm)

D'autre part, nous prenons en compte :

- le montant impayé plutôt que du montant du mouvement
- les balises "endtoendid not provided" comme si le endtoendid était vide
- le rejet par défaut n'est plus prioritaire sur le rejet de prélèvement et sur le rejet de chèque.
- les rejets de prélèvements sans communication apparaissent en rouge dans le tableau dès lors que des écritures pourraient correspondre (communication renseignée, même journal et compte banque, montant égal

ou supérieur)

Comptabilisation

Coche ... non cochée

Au renseignement d'un compte, la coche à comptabiliser ne se coche plus si la ligne est en alerte (ligne rouge)

Sauf si, dans le cas d'1 rejet de prélèvement, une communication est renseignée

Rejet de prélèvement

- Si la ligne est un rejet de prélèvement et que sa communication n'est pas renseignée, une confirmation est demandée à l'utilisateur avec les message suivant :

“La communication de cet impayé n'est pas renseignée. Comptabiliser quand même ?”

- Au double clic dans la communication d'1 ligne de rejet de prélèvement sans communication, un dialogue propose de possibles lignes d'écriture (communication renseignée, même journal et compte banque, montant égal ou supérieur) qui pourraient correspondre.

Sélectionner une ligne puis valider le dialogue renseigne la communication dans la ligne de mouvement double cliquée.

- La colonne communication devient saisissable
- Les impayés de prélèvements font dorénavant l'objet d'un traitement distinct des impayés de chèque
- Ajout de la pièce dans le contexte de comptabilisation des impayés de chèque

- Si le rejet de prélèvement comporte une communication, la comptabilisation passe par le module d'impayé, selon le même principe que le menu "Utilitaire – Importer un fichier de rejet SEPA" de la saisie comptable.

Si la communication n'est pas renseignée on passe le mouvement selon son débit ou son crédit, sans passer par le module d'impayé.

- Si le rejet de prélèvement avec communication passe en impayé, et si un mandat SEPA existe pour le compte, alors on essaie de transférer la communication, le code rejet et le montant des charges à la plate-forme SEPA sans passer par un dialogue (comme le menu "Utilitaire – Importer un fichier de rejet SEPA" de la saisie comptable)

En cas d'anomalie rencontrée avec le rejet de prélèvement, un rapport d'erreur s'imprime en événement sur tiers du compte banque, immeuble de l'entité du compte et l'événement est affiché.

Encodage de lecteur du fichier

Le fichier n'était pas lu en UTF-8 si bien que les accents (qui ne respectent pas la norme d'un fichier SEPA) n'étaient pas correctement décodés.

Corrections

Journal de Quittancement

Dès lors qu'on passait les écritures onglet par onglet en commençant par l'onglet "Virements reçus", l'encaissement

locataire chargeait le journal de quittance et toutes les écritures suivantes passaient sur le journal QT. **Corrigé**

NB : dorénavant, le journal est “rechargé” à chaque fois qu’on clique sur le bouton “comptabiliser”

Compte avec communication renseignée

Si un compte n’était pas trouvé alors que la communication était renseignée, l’entité du compte banque était perdue alors qu’elle servait à identifier les comptes des lignes non rapprochées suivantes. **Corrigé**

Recherche journal

Une recherche de journal était faite, sans raison. **Corrigé**

Communication endtoendid “notprovided” (ou “not provided”)

Ce type de communication était traitée comme valide. Dorénavant elle est traitée comme si elle était vide.

Balise “NM” d’un mouvement

Quand la balise “NM” d’un mouvement est renseignée et que le compte d’une ligne non rapprochée n’a pas été trouvé par la communication, on essaye dorénavant de rechercher le contenu de cette balise NM dans l’adresse du titulaire du compte.

Corrections diverses

Consultation compte

La combinaison “Regrouper les règlements + solde progressif ” provoquait une erreur de “dépassement tableau” en cliquant sur une ligne du compte. **Corrigé**

Relances – Ecritures issues du module

Le libellé de contrepartie “Centralisation des ” ajoutait un “s” en fin du libellé pour marquer le pluriel. Cela pouvait créer une faute quand des frais de relance était de type “mise en contentieux”. **Corrigé**

Remise en banque

Un problème subsistait dans la recherche du journal qui devait nous permettre soit

- D’avoir l’adresse du bénéficiaire du journal compte commun
- Soit l’adresse du bénéficiera du compte banque.

Facture en compta module

Un espace pouvait être présent en début de libellé, provoquant un décalage visuel à l’affichage. **Corrigé**

Brouillard d’encaissement

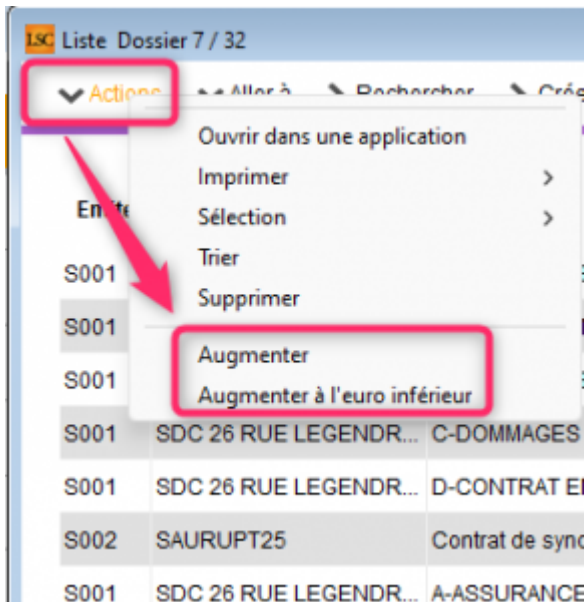
CFONB – Virements reçus

Importer un extrait de compte : les lignes de mouvement de type “C2” = Virement SEPA instantané reçu ... étaient ignorées. **Corrigé**

Liste des Dossiers / Liste des produits

Augmenter...

Les actions “augmenter”



ne géraient pas l'annulation.... Désormais, une fois le taux d'augmentation saisi, après validation, une nouvelle fenêtre s'ouvre permettant de choisir les fiches à traiter et, si besoin, d'annuler votre action en... fermant cette fenêtre

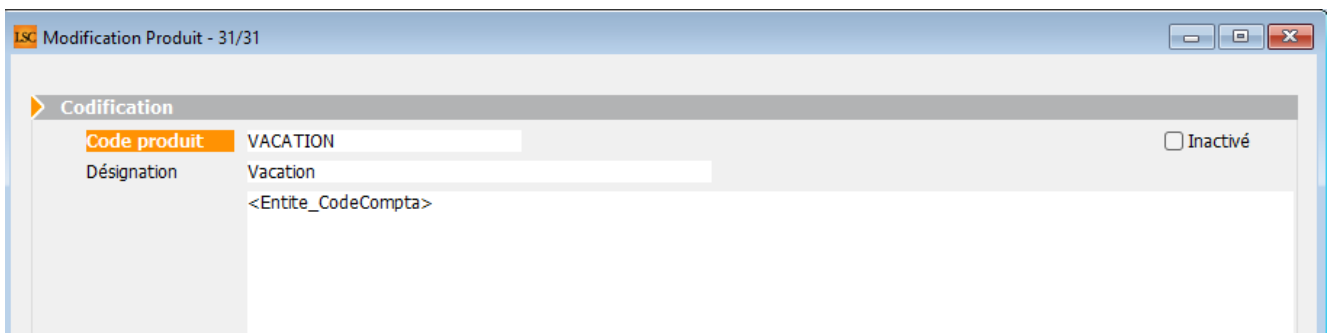
Produit et facture

Nouvelle balise : date échéance de la facture

Ajout d'une balise

<Entite_CodeCompta>

utilisable dans le champ "Note complémentaire" d'une ligne de détail de facture



et/ou à ajouter sur la note d'un code produit pour insertion automatique sur la facture

Modification Facture - 2/7

> (C) Dossier Compromis SYNDIC-002 (C) Dossier F-CONTRAT DE SYNDIC SYNDIC-004

Identité	Informations	Type	Références
SYNDICATCOPRO Tél. Fax SYNDICAT des COPRO 15, avenue de la Garenne 54000 NANCY	Code entité C002 ☒ Facture ☐ Avoir Compte 411SYNDICA SYNDICAT d	☐ Autre ☒ Syndicat ☐ Copropriétaire ☐ Propriétaire ☐ Locataire	N° 11 le 01/12/2021 Date échéance 01/12/2021 N° commande → En application

N°	Code produit	Désignation	Qté	P.U.H.T.	TOTAL HT	TVA
4	VACATION	Vacation	1	117,00	117,00	99,45
<Entite_CodeCompta> 85,00%						
1						
2						
3		F-CONTRAT DE SYNDIC				
4	VACATION	Vacation	1,00	117,00	117,00	99,45
5	FRAISAG	Frais d'assemblée générale	1,00	1 630,00	1 630,00	1 385,50

Pour rappel, les balises suivantes existent déjà :

<Facture_DateEcheance>

<lot_codeG> = code lot gestion

<lot_codeS> = code lot

<lot_type> = critère 1 du lot

<lot_adresse> = adresse 1 + retour chariot + adresse 2 +
retour chariot + CP + ville (lot)

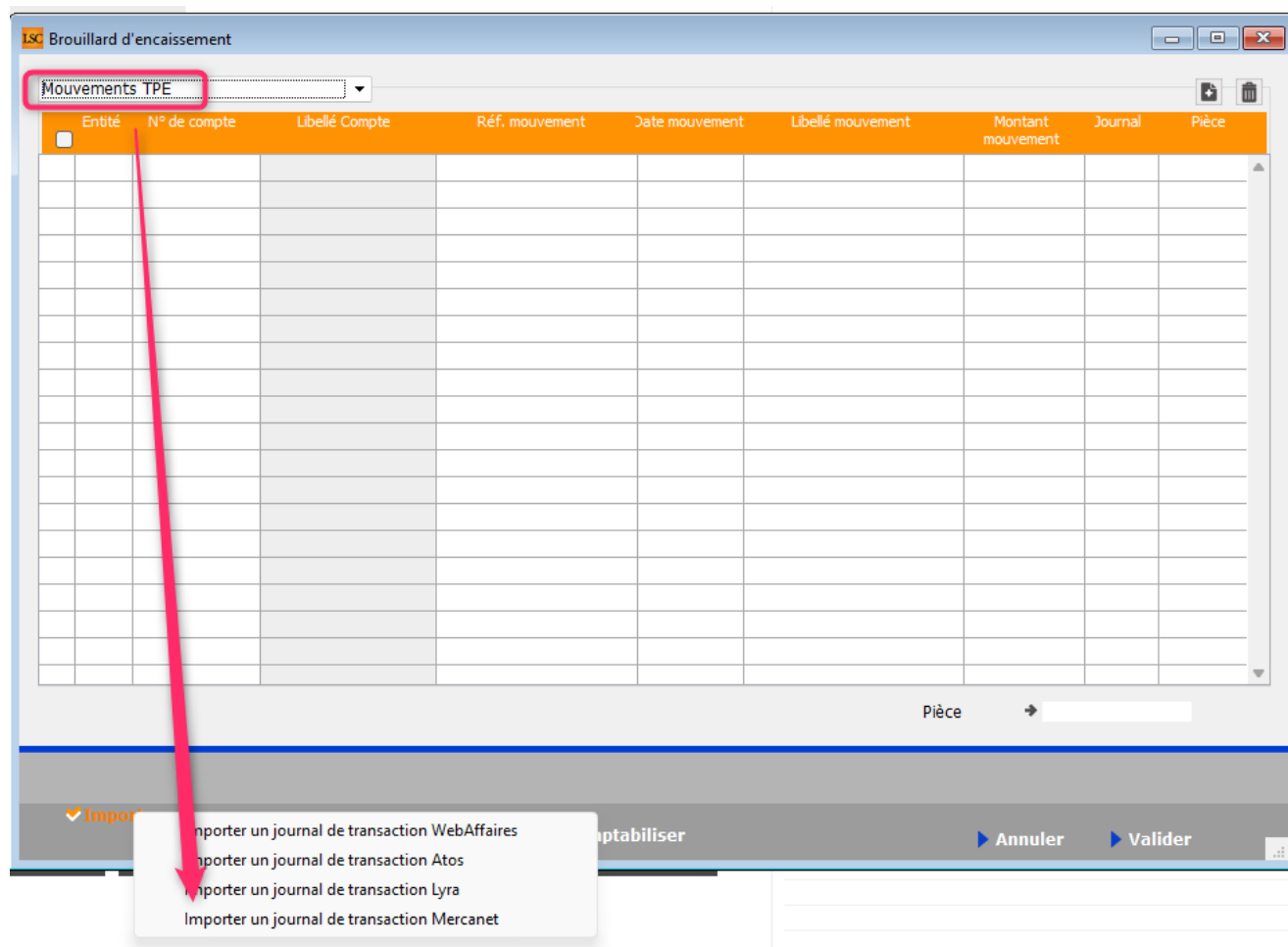
<immeuble_code> = code immeuble

<immeuble_adresse> = adresse 1 + retour chariot + adresse 2 +
retour chariot + CP + ville (immeuble)

TPE

Format Mercanet (BNP)

Ajout du format Mercanet (BNP Paribas) dans le brouillard
d'encaissement



+ Gestion de l'import par email

[Retour sommaire](#)

Administration

Administration métier

Gérance

Configuration – Onglet CAF

Ajout d'un onglet CAF dans lequel les options CAF AL / APL de la page 1 sont déplacées

Modification_Parametres

Gérance Relevé de gérance Honoraires & GRL Menu Négociateur VTI EDL Planning Honoraires location Taxe foncière Lien Syndic Remboursement DG CAF

AL/APL

☒ Ne pas exclure les locataires en préavis

Journal encaissement CAF APL,AL

Fichier de révision annuelle

Codes fiscalité à prendre en compte pour les locations non meublées (séparer les codes fiscalités par des points-virgules)

Codes fiscalité à prendre en compte pour les locations meublées (séparer les codes fiscalités par des points-virgules)

Révision annuelle

Ajout de nouvelles options pour le fichier de révision annuelle :

- Codes fiscalités à prendre en compte pour les locations non meublées
- Codes fiscalités à prendre en compte pour les locations meublées.

Les codes fiscalités sont à séparer par des “;”

Revenus fonciers 2023

Comment insérer les déclarations, les paramétrer puis lancer le calcul des revenus fonciers 2023

Sommaire

(*) Tous les éléments marqués en bleu indiquent une nouveauté

Tous les points par module sont cliquables et permettent

d'arriver directement sur la rubrique escomptée. Un bouton "retour sommaire", placé au même niveau que chacune des rubriques énumérées ci-dessous permet de revenir en tête de document en un clic.

[I – Problématiques de la déclaration 2023](#)

[– Dates de déclaration des revenus 2023](#)

[II – Comment gérer les revenus fonciers dans La Solution Crypto ?](#)

[– Les formules conditionnelles](#)

[– Calcul d'un forfait par local](#)

[III – Calcul des revenus fonciers](#)

[– Vérifier les codes fiscalités](#)

[– Vérifier les locataires partis](#)

[IV – Vérification des calculs](#)

[V – Imprimer les déclarations](#)

[VI – Quelques précisions sur cet état](#)

[VII – Explications des lignes 229 & 230 inhérentes aux copropriétaires bailleurs](#)

[VIII – Les régimes d'imposition](#)

[– Le régime micro-foncier](#)

[– Le régime réel d'imposition](#)

[IX -Module SCI : état préparatoire pour la déclaration 2072](#)

Préambule

LES DÉCLARATIONS 2044 NE SONT PAS ENCORE DISPONIBLES SUR LE SITE DES IMPOTS. NOUS VOUS PROPOSONS DONC DES PROJETS BASÉS SUR LES MODÈLES DE L'ANNÉE antérieure.

+ en y intégrant les modifications trouvées sur les

déclarations 2072 pour les lignes habituellement identiques.

Pour mémoire, la Solution Crypto vous propose la possibilité de modifier les déclarations avant impression ; les revenus fonciers se divisent donc en deux parties distinctes : le calcul et l'édition.

En fonction du statut fiscal des propriétaires, nous vous livrons 5 états préparatoires :

Déclaration 2072

- REVENUS SCI 2023 (2072-S)
- REVENUS SCI 2023 (2072-C)
- REVENUS SCI 2023-CRL 2023.txt

Déclaration 2044

- Projet 2044 – R.F. 2023 (identité)

Le calcul par identité permet un regroupement sur une même déclaration pour des propriétaires qui auraient plusieurs comptes pour un même immeuble

- Projet 2044 – R.F. 2023 (indivisaire)

Le calcul par indivisaire permet de calculer une déclaration par indivisaire faisant ressortir sa quote-part. Ce calcul est fait "par compte" et non pas "par identité" comme le fichier précédent. Si vous n'avez pas d'indivisions, le 1er est un meilleur compromis.

- Projet 2044S (P.R.U.) – RF 2023.TXT (concerne les propriétés rurales et urbaines)
- Projet 2044S (I.S.) – RF 2023 (concerne les immeubles spéciaux)

A NOTER : nous ne gérons pas les déclarations liées aux meublés

I – Problématique de la déclaration 2023 **(suite à la publication de la 2044 le 17** **avril 2024)**

2072

La déclaration des revenus 2023 s'est enrichie d'une information complémentaire au niveau des travaux déductibles afin de préciser dans une nouvelle ligne les travaux liés à l'amélioration énergétique du bien notamment en vue de le faire passer d'une lettre E, F ou G à une lettre A, B, C ou D.

Par exemple, pour la déclaration 2072, il s'agit de la ligne 9bis qui est une extraction des éléments contenus dans la ligne 9.

Cette ligne 9bis n'est donc qu'une information qui ne modifie en rien l'ensemble de la déclaration puisqu'elle n'est pas prise en compte dans les totaux.

2044

Pour la 2044, le comportement de la ligne "bis" (qui est la ligne 224bis ou 444 bis suivant la déclaration), le comportement est différent.

En effet, les montants liés aux travaux de rénovation doivent être affichés soit dans la ligne 224 (ou 444), soit dans la ligne 224bis. Cette ligne 224bis va permettre de déterminer un nouveau plafond de déficit foncier (qui peut aller jusqu'à 21 400 €) si vous respecter les critères définis dans la notice des impôts (notamment de procéder à un DPE avant et après lesdits travaux pour prouver le changement de lettre du bien

Pourquoi cette ligne ?

Lors d'une déclaration, le total final peut déboucher sur un bénéfice ou un déficit. Ce dernier a cependant un plafond annuel (légèrement supérieur à 10 000 € en 2022). Ce plafond

est porté à 21 400 € si lesdits travaux déductibles entre le cadre cité plus haut. Cette ligne n'est donc qu'informatrice mais selon le cas, elle permet de doubler le plafond précédent du déficit foncier.

Comment la gérer dans LSC ?

L'état que nous livrons déduit toutes les factures liées aux codes 38T (38T5, 38T10, 38T19 et 38T20), soit les factures déductibles en fonction des différents taux de TVA.

Pour alimenter la ligne 9bis (ou 224bis), vous devrez retrouver les factures de la ligne 9 qui entrent dans le champ de la ligne 9bis et les réaffecter à un code 38RE. Toutes les factures rattachées à ce code 38RE seront à la fois montrées sur la ligne 9 ET la ligne 9bis

Dates de déclaration de revenus 2023

2072

début mai 2024

2044

11 avril 2024 : ouverture du service de déclaration des revenus 2023 par internet

***21 mai 2024** : date limite de déclaration 2024 sur les revenus 2023 en version papier

***23 2024** : date limite de déclaration 2024 sur les revenus 2023 par internet pour les départements 1 à 19

***30 mai 2024** : date limite de déclaration 2024 sur les revenus 2023 par internet pour les départements 20 à 54

***6 juin 2024** : date limite de déclaration 2024 sur les revenus 2023 par internet pour les départements 55 à 976

(*) source : economie.gouv.fr

[Retour sommaire](#)

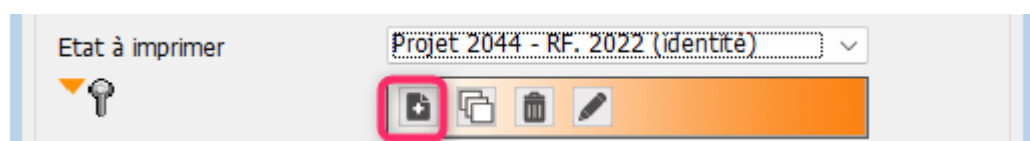
II – Comment gérer les revenus fonciers dans La Solution Crypto ?

Mise en place de l'état des revenus fonciers 2023.

INSERTION DE L'ETAT

Une fois la mise à jour installée, il convient d'importer le nouvel état (reçu en pièce jointe du mail ou à demander à notre service hotline). Pour ce faire, à partir du menu Propriétaire, option « Revenus fonciers : calcul »

Déployez la clé, puis cliquez le bouton +



Puis, cliquez le bouton **Ouvrir** et ouvrez le document « Projet 2044 – R.F. 2023 (par identité)

- L'état est composé des nouvelles lignes correspondant à la déclaration fiscale.
- Les codes fiscalités indiqués sont ceux d'un paramétrage de base.

Il convient d'adapter chacune des lignes en fonction de vos besoins et du paramétrage que vous avez effectué dans LSC.

ONGLET ETAT

Modification EtatParametrable - 1/1

Etat Options

Etat

Nom de l'état : 2044 - RF, 2023 (identité) - avec option

N° de ligne	Libellé	Codes fiscalités ou n° de lignes séparés par + ou -	Code action
5			1
10 210	Recettes		0
15	Immeubles donnés en location		0
20 211	Loyers (ou fermages) bruts encaissés	020+20+21+29	6
30 212	Dépenses mises par convention à la charge des locataires	43+3TFQT	6
50 213	Recettes brutes diverses		6
51	(y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)		1
55	Immeubles dont vous vous réservez la jouissance		0
60 214	Valeur locative réelle des propriétés		6
90 215	Total des recettes : lignes 211 à 214	20+30+50+60	12
100			1
110 220	Frais et charges		0
120 221	Frais d'administration et de gestion	3H+3F+3L+3V+3ML+3GRLV+3GRL2+3GRLV2+3F2+3F3	11
121	(Rémunérations des gardes et concierges, rémunérations, honoraires		1
122	et commissions versés à un tiers, frais de procédure)		1
130 222	Autres frais de gestion : 20 € par local	20	14
140 223	Primes d'assurance	3PINO	11
152 224	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration et en cas d'option,	38T5+38T10+38T19+38T20	11
153	hors dépenses de travaux de rénovation énergétique ligne ci-dessous		1
154	(remplir la rubrique 400)		1
156 224b	En cas d'option : dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant	38RE	11
157	à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A,		1
158	B, C ou D (remplir la rubrique 400)		1
160 225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire		11
170 226	Indemnités d'éviction, frais de relogement		11
180 227	Taxes foncières, taxes annexes de 2023	42+32TOMP+[3 F]+32TOM	11
181	(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)		1
185	Régimes particuliers		0
190 228	Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice)	90	13
191	15%, 30%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70% ou 85% de la ligne 215		1
200	Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)		0
210 229	Provisions pour charges payées en 2023	39AF+39AT+39ATE	11
220 230	Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2022	39ND-39RC	11
230 240	Total des frais et charges: lignes 221 à 229 - ligne 230	120+130+140+152-156-160+170+180+190+210-220	12
300			1
350 250	Intérêts d'emprunts (remplir également la rubrique 410)		11
370 260	Revenus fonciers taxables		0
380 261	Frais 215 - Frais 240 - Frais 250	80-330-350	13

Les codes ACTION :

(Accessibles par le menu déroulant "code action" en haut à droite)

- **Code action 00** : permet d'imprimer un titre en gras. Seule la zone "libellé" sera imprimée.
- **Code action 01** : permet d'imprimer une ligne. Seule la zone "libellé" sera imprimée.
- **Code action 02** : présente les recettes en fonction des codes fiscalités définis, pour les lots soumis à la CRL.
N'est utilisé que pour la déclaration SCI avec CRL (2072-CRL 2023)
- **Code action 06 (ou 11)** : présente les recettes (ou les dépenses), en fonction des codes fiscalités définis, sans tenir compte de l'assujettissement ou non à la CRL.
- **Code action 12** : permet de présenter un total de

ligne

- **Code action 13** : permet d'appliquer le taux de déduction de la colonne au montant présent sur une ligne. Utilisé sur la ligne 190
- **Code action 14** : permet de calculer un montant qui résulte de la valeur indiquée dans la rubrique « Code fiscalité ou n° de ligne » multipliée par le nombre de lots gérés, tel qu'il apparaît sur l'état locatif. L'état est proposé avec la valeur 20. Utilisé sur la ligne 130.

Les formules conditionnelles

Il est possible de définir des formules conditionnelles pour l'établissement des calculs.

Les symboles [] permettent d'exprimer la condition d'existence d'écritures liées à un code fiscalité.

Par exemple, la condition suivante : s'il existe des écritures sur le code fiscalité 31, calculer 31+3PLNC-39CL sinon rendre 0 comme résultat, s'écrit : [31]+3PLNC-39CL

La condition d'existence est ici : il faut qu'il existe des écritures sur le code fiscalité 31 pour que le calcul soit réalisé.

Exemple d'utilisation classique : la taxe foncière

Celle-ci est déductible mais seulement pour la partie non récupérée sur le locataire (taxe d'ordures ménagères).

Sur l'état de préparation, pour la ligne 227, nous avons saisi [3TF]+32TOM-32TOMP

180	227	Taxes foncières, taxes annexes de 2022	42+[3TF]+32TOM-32TOMP	11
181		(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)		1

En clair, nous ne tenons compte de la TOM qu'en fonction de l'existence d'une taxe foncière (3TF) sur le propriétaire + nous tenons compte de l'utilisation du code 32TOMP, taxe payée

par le propriétaire, notamment via le module “Taxe foncière”.

Le calcul d'un forfait par local

Le- code action 14 permet de calculer un montant qui résulte de la valeur indiquée dans la rubrique « Code fiscalité ou n° de ligne » multipliée par le nombre de lots gérés, tel qu'il apparaît sur l'état locatif. L'état est proposé avec la valeur 20 par défaut.

ONGLET OPTIONS

Modification EtatParametrable - 1/1

Etat Options

Entête

- ☒ Avec entête sur toutes les pages
- ☐ Avec entête sur la 1ère page seulement
- ☐ Avec marge de 4.5 cms
- ☒ Pas d'entête
- ☐ Ne pas imprimer le titre

Note à imprimer

☒ Largeur complète

ATTENTION

- Ce document ne se substitue en aucun cas au pré-imprimé des impôts et n'a pour but que de vous aider à compléter la déclaration foncière au titre de l'année considérée.
- Il ne tient compte que des éléments ayant été portés à notre connaissance au cours de l'année en référence.
- En cas de doute sur les informations à porter sur votre déclaration il est conseillé de vous rapprocher de votre centre des impôts.

- ☐ Uniquement sur 1ère page de l'état récapitulatif
- ☐ Sur 1ère page de l'état récapitulatif et vide sur les autres
- ☒ Sur toutes les pages

Pied de page

- ☐ Avec pied sur toutes les pages
- ☐ Avec pied sur la 1ère page seulement
- ☐ Avec marge de 1.7 cms
- ☒ Pas de pied

Revenus fonciers

- ☒ Sélection d'identités
- ☐ Sélection de comptes
- ☒ Explicatif automatique du Non Ventilé
- ☐ Déclaration H.T.
- N° de ligne à prendre en compte pour le calcul de l'exonération de CRL: 2
- Seuil d'exonération: 1 830,00
- ☐ Etat locatif : afficher les lots secondaires

Annuler Valider

I – Cadres Entête et pied de page

Vous déterminez dans cette partie comment vous affichez vos entête et pied de page. Sur toutes les pages, sur la 1ère seulement, etc...

+ Ne pas imprimer le titre (ne tient pas compte du titre de l'état à l'impression)

II – Cadre “Note à imprimer”

+ Largeur complète

La zone de notes, qui ne s'imprimait que sur une moitié de page, peut maintenant prendre toute la largeur de la page, en

cochant cette option

+ Affichage zone de notes

Vous pouvez également définir où s'affichera la zone de notes.
Trois possibilités :

- Uniquement sur la 1ère page de l'état récapitulatif
- Sur la 1ère page de l'état récapitulatif et vide sur les autres
- Sur toutes les pages

III – Cadre “Revenus fonciers”

Par défaut, les revenus fonciers sont calculés par identité, c'est à dire que si vous avez un propriétaire avec plusieurs comptes 411xx, les informations seront regroupées par immeuble sur une seule déclaration.

Si vous désirez séparer les déclarations par compte, cochez la seconde option ...Si vous avez des indivisaires, LSC proposera systématiquement une ligne par indivisaire mais avec les mêmes montants pour toutes les déclarations.

Si, en plus, vous cochez “Calcul par indivisaire”, vous obtiendrez les montants de chaque indivisaire en fonction des pourcentages définis sur les comptes.

- Impression automatique sur l'état de l'explicatif de la colonne « Non Ventilé » (voir ci-après)
- **Déclaration HT** : en cochant cette case, le calcul des recettes devient Crédit-Débit+DontTVA et les dépenses Débit-Crédit-DontTVA.
- **N° de ligne à prendre en compte pour le calcul de l'exonération de CRL** : on indique ici le numéro de ligne du total des recettes. (n'est plus d'actualité pour les personnes physiques depuis 2006)
- **Seuil d'exonération** : inchangé cette année, soit 1 830 euros (n'est plus d'actualité pour les personnes

physiques depuis 2006)

- **Etat locatif : afficher les lots secondaires**

Si activée, alors le calcul crée une ligne par lot secondaire rattaché au lot principal sur l'état locatif

*A savoir : si vous désirez occulter certains propriétaires dans les déclarations foncières, il existe une boîte à cocher au niveau des mandats de gestion nommée « **ignorer ce mandat dans les déclarations** ». En cochant cette option, LSC ne tient plus compte du mandat et des lots qui y sont rattachés.*

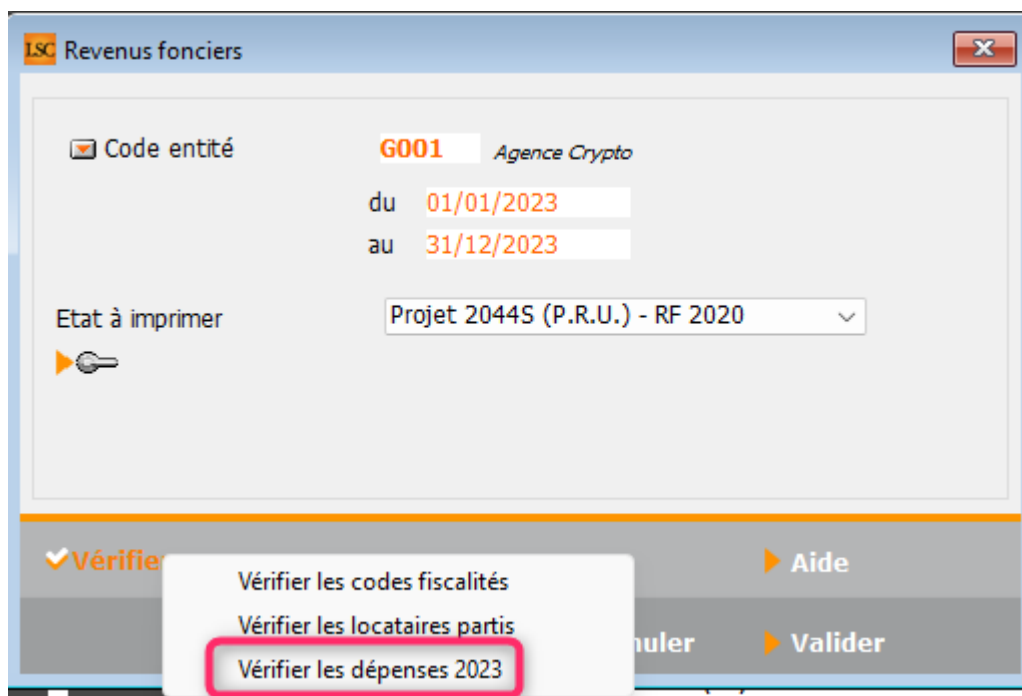
Important : si vous avez plusieurs mandats pour un même propriétaire, il est nécessaire de cocher cette option sur tous les mandats que vous gérez pour lui.

***Précision** : si vous avez lancé un 1^{er} calcul et que vous désirez en lancer un 2^{ème} en ayant entre temps changé le paramétrage (calcul sur Identités au lieu de calcul sur Comptes ou inversement). Au moment du calcul, un message vous demande si vous voulez « supprimer » ou « recalculer ». Il est **INDISPENSABLE** de cocher l'option « supprimer ». En effet, toutes les fiches doivent être recalculées puisque ce n'est plus la même base de calcul.*

III – Calcul des revenus fonciers

Menu propriétaire, revenus fonciers – calculs

Le bouton : « **Vérifier...** » : doit être UTILISÉ avant tout calcul.



Donne un accès à un menu pop-up proposant trois options :

Vérifier les codes fiscalités : donne trois informations :

- Liste des codes fiscalités trouvés sur l'état mais pas en comptabilité
- Liste des codes fiscalités trouvés en comptabilité mais pas sur l'état
- Liste des codes fiscalités trouvés sur l'état mais qui n'existent pas dans la liste des codes fiscalités de LSC (c'est le cas par exemple du code 39ND de la ligne 230, expliquée ci-après).

Vérifier les locataires partis : la ligne « 225 » des revenus fonciers permet à un propriétaire de déduire des charges non récupérées sur un locataire parti, si le dépôt de garantie ne couvre pas ses dernières. Comme ces sommes (non payées) ne transitent pas par le compte du propriétaire, nous vous proposons d'imprimer un document sur les locataires partis afin d'avoir les informations concernant leurs comptes avec le détail par codes fiscalités, notamment les codes de charges.

NOUVEAUTÉ : Vérifier les dépenses 2023

Pour rappel, les déclarations 2072 (ligne 9bis) et 2044 (ligne 224bis, à confirmer) ont été agrémentées d'une nouvelle ligne qui est une extraction de la ligne précédente (dépenses pour réparation, amélioration, ...). Donc, certaines dépenses doivent être affichées dans l'une et l'autre ligne.

Chaque dépense saisie dans LSC est attachée à un code fiscalité et il se peut que vous ayez utilisé le même code pour une dépense qui doit être affichée seulement en ligne 9 (ou 224) et une dépense qui doit être reprise en lignes 9 et 9 bis (ou 224 et 224bis)

L'idée est de créer un code 38RE qui vous servira à reprendre les dépenses dans les deux lignes. Cette création vous sera proposée sur l'un des écritures suivants ..

Jusqu'à présent, ce sont les codes 38T5, 38T10, 38T19 et 38T20 qui étaient définis par défaut pour la ligne 9 (ou 224)

152	224	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	38T5+38T10+38T19+38T20	11
155		(Remplir également la rubrique 600 et la rubrique 900)		1

ATTENTION, si vous avez utilisé d'autres codes, il convient d'adapter cette documentation à ceux réellement utilisés !

DONC, vous allez devoir retrouver les dépenses concernées et les mettre sur le code fiscalité 38RE qui sera repris sur les deux lignes ... (les états livrés sont remplis comme les copie d'écran ci-dessous)

155	9	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	38T5+38T10+38T19+38T20+38TRE	11
156	9bis	Dont dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de	38TRE	11
157		passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D.		1

ATTENTION, pour la 2044, ce n'est qu'une projection faite à partir de la 2072. Peut être que cette ligne "224b" n'aura pas lieu d'être !

152	224	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	38T5+38T10+38T19+38T20+38RE	11
155		(Remplir également la rubrique 400)		1
156	224b	Dont dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de	38RE	11

Quelles dépenses ?

Source : [notice 2072-C-NOT-SD disponible sur impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr/notice/2072-C-NOT-SD)

Le décret n°2023-297 du 21 avril 2023 précise les conditions d'application du dispositif.

Les dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique sont énumérées à l'article D. 319-17 du CCH

et afférentes aux travaux et audits justifiant du respect des dispositions définies à l'article D. 319-16 du même code, à l'exclusion des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif et des travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique.

Un diagnostic de performance énergétique doit être réalisé avant et après travaux, établissant que le bien

respecte un niveau de performance correspondant aux classes :

- E, F ou G en cours de validité à une date comprise entre le 1er janvier 2023 et la veille de la réalisation des travaux ;

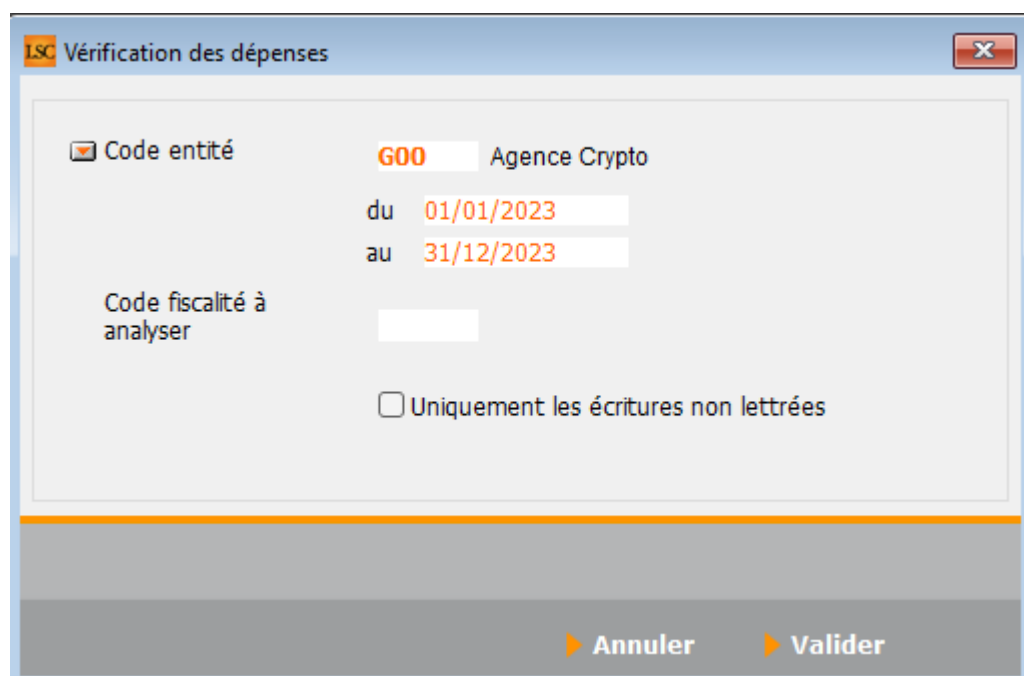
- A, B, C ou D en cours de validité à l'issue des travaux réalisés au plus tard le 31 décembre 2025.

Ces dépenses de travaux de rénovation énergétique sont mentionnées ligne 9, et, lorsque les conditions précitées sont réunies, mentionnées isolément en ligne 9 bis

de manière isolée pour permettre aux associés d'opter pour le bénéfice de ce dispositif en reportant la quote-part afférent à leur droit au sein de leur déclaration n°2044 respective (confer infra, p.25 report sur la déclaration 2044 et cadre « imputation des déficits fonciers sur le revenu global des associés).

Retrouver et modifier les écritures

Indiquez sur la fenêtre ci-dessous le code fiscalité à analyser puis validez... (prenez les codes de la ligne 9 ou 224, SAUF le 38RE)



LSC Vérification des dépenses

☒ Code entité **G00** Agence Crypto

du **01/01/2023**

au **31/12/2023**

Code fiscalité à analyser

☐ Uniquement les écritures non lettrées

► Annuler ► Valider

A l'issue, vous obtenez une liste d'écritures. A partir de cette liste, vous devez donc distinguer les travaux entrant dans le cadre de la rénovation énergétique et les autres.

Dans notre exemple, nous recherchons les écritures sur le code 38T5. 8 écritures sont trouvées, dont 4 avec des travaux entrant dans la rénovation énergétique (VMC et Porte entrée)

LSC EcritureCompta 8 / 25559											
Actions Aller à Rechercher Changer fiscalité Recalculer fiscalité Calculer Pièces comptables Filtre 8 / 8 Aide											
Entité	Compte	Date	Libellé	PJ	Pièce	Traceur	Débit	Crédit	Compte	Journal	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Solde VMC	☐	1238	1803	150,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Acompte VMC	☐	1238	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/2023	Solde porte entrée	☐	1239	1803	1 500,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/2023	Acompte Porte entrée	☐	1239	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	15/06/2023	Peinture cuisine	☐	12310	1803	250,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	15/06/2023	Peinture salon	☐	12310	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/2023	MO boîte à lettres	☐	12315	1803	250,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/2023	Changement boîte à lettres double por...	☐	12315	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH	

Sélectionnez la ou les lignes concernée(s) puis cliquez sur “Changer fiscalité” et indiquez le code 38RE

LSC EcritureCompta 8 / 25559

Actions Aller à Rechercher Changer fiscalité Recalculer fiscalité Calculer Pièces comptables
 Filtre 8 / 8 Aide

Entité	Compte	Date	Libellé	PJ	Pièce	Traceur	Débit	Crédit	Compte	Journal
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Solde VMC	☐	1238	1803	150,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Acompte VMC	☐	1238	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/2023	Solde porte entrée	☐	1239	1803	1 500,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/2023	Acompte Porte entrée	☐	1239	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	15/06/2023	Peinture cuisine	☐	12310	1803	250,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	15/06/2023	Peinture salon	☐	12310	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/2023	MO boîte à lettres	☐	12315				ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/2023	Changement boîte à lettres double por...	☐	12315				ALOXE CORTON Denise	ACH

LE STORE ESPACE CLIENT PA...

AFFICHEUR ÉVÈNEMENT IDENTI...

DEZ VOUS

Changement de fiscalité

Choisissez le code fiscalité à appliquer sur la sélection d'écritures :
 38RE

☐ Recalculer le 'Dont Récup.'
☐ Recalculer le 'Dont TVA'
☐ Recalculer le 'Dont Déductible'

Annuler Valider

SolutionCrypto

Ce code n'existe pas.
Voulez-vous le créer ?

OK Annuler

La 1ère fois, LSC vous indiquera que le code n'existe pas et procédez à sa création en cliquant sur OK

Renseignez le code, le libellé, ne mettez pas de taux de TVA par défaut et cochez “mettre en annexe” pour les revenus fonciers ..cf. copie ci-dessous

LSC Création_CodeFiscalite

Données de base Facturation SCI

Fiscalité

Code 38RE TX déductibles rénov. énergét. FR DE

Pourcentage récupérable sur le locataire 0,00%

Pourcentage de déductibilité 0,00%

Taux de TVA par défaut 0,00%

Gérance

Catégorie d'écriture Divers

☐ Soumis à honoraires 2

☐ Assujetti à AL ou APL

☐ Ne pas proratiser lors de l'appel de loyer

☐ Soumis à GRL

☐ Libellé figé

☒ Détailler sur relevé de gérance

Revenus fonciers

Libellé à utiliser pour imprimer le rapport annuel

☒ Détailler cette fiscalité en annexe

☐ Détailler en recette exceptionnelle

Régularisation de charges

Coefficient de réajustement 0,00%

Révision de loyer

Type de révision Non révisé

Facturation locataire, propriétaire ou copropriétaire...

Code produit

Lien en saisie comptable

☒ Compte du propriétaire

☐ Autre compte

Lien analytique

Décret tertiaire

Saisonnier

Mode de calcul Pas de quittancement

☐ Par défaut dans les tarifs

☐ Conserver en cas d'annulation

Validez à l'issue sur revenir à l'écran précédent ...et validez pour confirmer le changement de code des écritures.

LSC Changement de fiscalité

Choisissez le code fiscalité à appliquer sur la sélection d'écritures :

38RE TX déductibles rénov. énergét.

☐ Recalculer le 'Dont Récup.'

☐ Recalculer le 'Dont TVA'

☐ Recalculer le 'Dont Déductible'

Annuler Valider

Faire de même pour tous les codes fiscalités concernés par ces changements

- Mettre à jour l'état de déclaration

Si vous avez gardé les codes par défaut et crée le code 38RE, vous n'avez rien à faire...

Par contre, pour toute utilisation d'autres codes, il convient de mettre à jour les lignes 9 et 9bis sur la 2072 (et 224 et 224b pour la 2044, à confirmer)

Lancer le calcul

Une fois les vérifications et changements effectués, vous pouvez lancer le calcul ...

Le principe est d'indiquer l'entité sur laquelle les calculs doivent être faits puis valider la fenêtre. La liste des comptes propriétaires est alors proposée (ou identités). Faire « tout traiter » pour lancer le calcul. Un thermomètre indique la progression du calcul.

A noter : après un 1er calcul, il est possible de relancer un nouveau calcul à tout moment sur une sélection donnée. Un message vous demande si vous désirez supprimer le calcul précédent ou si vous ne recalculez que sur votre sélection de propriétaires.

[Retour sommaire](#)

IV – Vérification des calculs

Menu propriétaire, option « Revenus fonciers : édition ».

La liste des propriétaires est proposée.

Remarques

- Si vous avez paramétré votre état pour un calcul à partir des comptes, une ligne par indivisaire s'affichera sur la liste de gestion en cas d'indivision.
- La colonne « Table » indique « Tiers » si votre état est paramétré pour un calcul à partir des identités et

- « Compte » si ce calcul est fait à partir des comptes.
- La colonne « Code » indique le code identité si le calcul est fait à partir des tiers alors que c'est le numéro de compte qui s'affichera pour un calcul à partir des comptes.
 - La boîte à cocher de la 6^{ème} colonne indique si vous avez validé ou non la ligne de déclaration. Cette option n'est qu'une aide visuelle pour savoir ce que vous avez éventuellement déjà modifié et/ou validé. Aucune obligation cependant de valider une fiche avant l'impression.
 - Un CTRL+clic (ou Pomme+clic sur Macintosh) sur la colonne « Destinataire » permet de fixer le tri et d'imprimer les documents dans l'ordre alphabétique. (CTRL+shift+clic permet un tri et une impression en commençant par la dernière lettre de l'alphabet).

Modification des déclarations

Si vous désirez consulter et/ou modifier, il suffit alors de faire un double clic sur le propriétaire désiré.

Vous êtes à ce moment en modification de la déclaration du propriétaire où LSC vous affiche son adresse (modifiable) et les états par immeuble.

Les états affichés, s'il y a lieu, sont :

- **l'état préparatoire** : systématiquement proposé, même si aucun mouvement n'est trouvé sur la période.
- **l'état locatif** : reprend en détail les lots de l'immeuble, leur assujettissement ou non à CRL et pourquoi ainsi que leur taux d'abattement respectif. Donne le détail des lots principaux et secondaires si vous avez activé l'option (cf. chapitre précédent)
- **Détail des dépenses non affectées à un immeuble** : si la colonne non ventilée est renseignée dans l'état préparatoire, cet état vous en donne le détail.

Liste des déclarations

Immeuble : MICHOTTE - 2, rue des Michottes - NANCY

Etat préparatoire

Etat locatif

Dépenses non affectées

Détail des dépenses non affectées à un immeuble

- **Détail de la ligne xxx** : si un ou plusieurs codes fiscalités sont définis comme devant être «**détailler en détail en annexe**», LSC propose alors cet état.

DETAIL DE LA LIGNE '224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration '

N°	Libellé	Montant
1	10/08/2018 : Facture changement serrure	157,89
Total		157,89

Un double clic sur l’un des états conduit :

En modification de l’état préparatoire où toutes les rubriques (sauf les encadrés en haut à droite sont modifiables).

Vous pouvez donc aller sur n’importe quelle ligne, qui après sélection, se matérialise sur la 1^{ère} ligne du tableau. Ensuite, vous pourrez modifier les montants proposés par le calcul. Toute modification sera dynamiquement prise en compte et toutes les sommes concernées par ce changement seront systématiquement recalculées.

Au niveau du tableau, trois boutons vous sont proposés :


 Permet l’ajout d’une ligne. Son intérêt n’est pas démontré pour l’état préparatoire mais il pourra être fort utile pour les deux autres états.


 Permet, après avoir sélectionné une ligne, de la

supprimer.

Attention : si vous utilisez cette option, le re-calcul des lignes n'est plus dynamique.



Un clic sur ce bouton permet de remettre tous les montants à 0. Un message de confirmation vous est alors proposé.

Après d'éventuelles modifications, il suffit simplement de valider cette fenêtre pour conserver ces changements.

Vous pouvez également supprimer tout état que vous ne voulez pas conserver en vous servant de l'option dans la vague bleue.

Une case à cocher « Validé » est présente sur cet écran. Cette saisie manuelle permet de repérer facilement les propriétaires pour lesquels vous considérez que la déclaration est juste (après modification ou non....). Sans intervention de votre part sur cette option, elle restera non cochée. Cela n'aura cependant pas d'incidence sur l'impression ultérieure des revenus fonciers.

[Retour sommaire](#)

V – Imprimer les déclarations

Déclaration par déclaration

Double cliquez sur une déclaration, LSC propose plusieurs options :

- à l'imprimante
- Aperçu page par page (à choisir pour un aperçu car la 1ère option ne le permet pas, même si vous cochez)
- Aperçu PDF
- vers des fichiers PDF
- Vers des événements

A l'imprimante :

Si cette option est cochée, c'est une impression classique qui sera effectuée.

Vers des fichiers PDF :

Ce choix permet, non plus d'imprimer, mais de créer des fichiers PDF sur le disque dur dans le dossier dont le chemin est défini dans le cadre « répertoire de destination ».

En cliquant sur le bouton «...», ce chemin peut être modifié.

Vers des événements :

Cette option permet de créer des événements rattachés au type événement défini et dont les pièces jointes seront les déclarations en format PDF.

Elles pourront être faxées ou envoyées par email aux propriétaires.

A noter : cette 3ème option a des contraintes d'utilisation, qui sont rappelées en rouge dans la fenêtre courante.

Puis, si vous optez pour « Vers des événements », il faudra choisir le modèle de courrier « *** Revenus fonciers », disponible dans le package livré pour les RF (Etats + modèle d'événement)

NB : mise en place de ce modèle : fichier, afficheur, préférences & administration, administration métier, tous modèles, modèles d'événements, lister. Sur la liste des modèles, cliquer sur « import » (vague bleue) et ouvrir le modèle ***revenus fonciers.

Imprimer en masse

A partir de la liste des déclarations, vous retrouvez également le bouton "imprimer liasse". Il permet de lancer directement l'impression de toutes les fiches ou des fiches

sélectionnées.

[Retour sommaire](#)

VI – Quelques précisions sur l'état

(Attention, à l'heure où nous écrivons ces lignes, l'état 2044 n'est toujours pas disponible sur le site des impôts. C'est donc à partir de celui de l'année dernière que nous nous appuyons. Il est donc possible de certains numéros de ligne ne soient plus les mêmes !)

1) Colonne ****NON VENTILE****

Cette colonne est renseignée quand LSC ne peut affecter certaines sommes trouvées dans les colonnes classiques. Si vous avez par exemple des lots d'un même immeuble ayant des taux d'abattement différents, les dépenses afférentes à l'immeuble seront affectées à la colonne « non ventilée », LSC ne pouvant pas connaître la quote-part pour chaque lot et donc pour chaque taux.

2) Colonne ****0%****

Cette colonne correspond désormais au cas général.

3) Ligne 225

Indiquez ici le montant des dépenses incombant au locataire, payées par le propriétaire, mais dont le remboursement n'a pu être obtenu au 31 décembre de l'année de son départ.

Cette situation peut notamment se produire à l'expiration du bail lorsque le locataire ne rembourse pas les charges locatives payées par le propriétaire et que le dépôt de garantie est insuffisant pour couvrir ces dépenses **ou** quand l'immeuble reste vacant entre la fin du précédent bail et la signature d'un nouveau.

Précision : ne peuvent être prises en compte les dépenses ayant déjà été déclarées dans des revenus fonciers antérieurs.

4) Détail des factures de la ligne 224 ou 150 sur la 2072 (à reporter en ligne 400)

Le détail des montants inscrits sur cette ligne est imprimé sur une page annexe, à condition que les codes fiscalités indiqués pour le calcul soient renseignés comme « Détailler cette fiscalité en annexe ».

Dans l'état que nous vous livrons, et par rapport aux spécificités 2019 (distinction entre travaux urgents et non urgents), aucun code fiscalité n'est défini. En effet nous avons subdivisé cette ligne en deux afin que puissiez définir sur chacune les codes fiscalités idoines

5) Ligne 227

Cette ligne fait ressortir la taxe foncière payée en 2023. Attention, la taxe d'ordures ménagères doit être retirée car elle n'est pas déductible (puisqu'elle est récupérable sur le locataire). Si vous l'avez appelée à votre locataire en code fiscalité 32TOM, LSC soustraira ce montant automatiquement. Dans le cas contraire, il faudra une intervention de votre part pour obtenir une taxe foncière juste

– **C'est le code fiscalité 3TF qui est défini par défaut dans l'état.**

6) Lignes 229, 230. Ces lignes sont propres aux charges de copropriété

– **Ligne 229 : Provisions sur charges payées en 2023.**

Les copropriétaires bailleurs doivent indiquer sur cette ligne le montant total des provisions pour charges et pour travaux votés versées en 2019 au Syndic.

Ces provisions comprennent indistinctement des charges déductibles ou non des revenus fonciers et des charges récupérables auprès des locataires.

– **les provisions concernées** : seules sont déductibles les provisions pour charges prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Il s'agit des provisions affectées aux dépenses suivantes :

o les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, comprises dans le budget prévisionnel

o les dépenses pour travaux, qui n'ont pas à figurer dans le budget prévisionnel et dont la liste est fixée par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Une fois la ventilation des charges opérées par le syndic de copropriété, le contribuable devra procéder à la régularisation de ces provisions. En effet, seules les charges effectivement déductibles, pour leur montant réel, et incombant de droit au propriétaire doivent être prises en compte pour la détermination du revenu foncier net taxable.

– **Ligne 230 : Régularisation des provisions pour charges au titre de l'année antérieure**

Parallèlement à la déduction des provisions pour charges versées l'année précédente, vous devez régulariser les provisions pour charges déduites des revenus fonciers, en analysant le décompte de charges fourni par le Syndic suite à l'approbation des comptes de l'exercice précédent

[Retour sommaire](#)

VII – Explications des lignes 229 & 230

(2044) ou 14 & 16 (2072)

TRAITEMENT DE LA LIGNE 229 (ou 14 pour la 2072)

Supposons un exercice de copropriété du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. D'autre part, l'exercice précédent laissait apparaître une répartition créditrice en faveur du copropriétaire de 160 €.

Au cours de l'année civile 2023, un copropriétaire a versé au syndic 8 provisions, 4 pour les opérations courantes et 4 pour travaux :

> Provisions 2023 opérations courantes (4 * 480) =
1920 euros

> Provisions 2023 travaux (4 *
100) = 400 euros

Total
versé

= 2320 euros

Si le solde (différence entre provisions et charges réelles de 2022) est débiteur, il convient de l'ajouter aux provisions sur charges. En effet, cela veut donc dire que vous n'avez pas assez déduit l'année précédente, raison pour laquelle ce montant est ajouté en ligne 229 et non en ligne 230

Cette somme serait donc à indiquer sur l'état des revenus fonciers, en ligne 229.

Dans notre exemple, la répartition est créditrice, elle sera donc traitée en ligne 230...

TRAITEMENT DE LA LIGNE 230 (ou 16 pour la 2072)

Arrêté de compte au 15/02/2023 pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

> Dépenses réelles 2022 =
1840,00 euros

> Provisions versées 2022 (4 x 500) = 2000,00
euros

Ce montant correspond à votre ligne 229 de la déclaration antérieure

> Solde créditeur 2022
= 160,00 euros (1)

De l'analyse du compte de copropriété, il appartient au copropriétaire de ventiler les charges réelles de 1840 € comme suit :

Charges récupérables sur locataires

= 1 515 € (2)

Charges non récupérables et non déductibles des revenus fonciers
= 59 € (3)

Charges non récupérables et déductibles des revenus fonciers
= 266 €

(Honoraires syndic, impôts fonciers sur communs, travaux,...)

Les points (2) et (3) ont déjà été déduits (à tort) sur la ligne 230 de la déclaration précédente et doivent donc être indiqués ici en ligne 230 + la régularisation créditrice, soit :

Déclaration 2044 du copropriétaire

Ligne 229 : provisions pour charges payées en 2023
2320,00 €

Ligne 230 : Régularisations provisions versées en 2022
1734,00 €

[Retour sommaire](#)

VIII – Les régimes d'imposition

Deux régimes d'imposition sont proposés :

1- Micro-foncier

Ce régime est la « norme », c'est à dire que les contribuables sont placés de plein droit sous ce régime si les loyers bruts sont inférieurs à 15 000 euros et si la location n'est faite dans aucun immeuble « spécial » (Périssol, Besson, Robien, Malraux, ...) Il permet de bénéficier d'un abattement de 30%.

Dans ce cas, c'est dans la déclaration 2042 qu'il convient de déclarer ses revenus.

A noter également qu'une personne qui possède des parts dans une ou plusieurs SCI peut également être au micro-foncier si au moins un de ses biens est une location directe (hors SCI).

Si un bien bénéficie d'avantages fiscaux particuliers, c'est le régime réel qui doit être appliqué. Ce passage au réel se fait par le simple envoi de la déclaration 2044x. C'est cependant un engagement sur trois ans puis arrivé à ce terme un renouvellement tacite chaque année.

2- Réel

Il consiste à déterminer le revenu foncier imposable en retranchant des revenus bruts déclarés, les frais et charges supportés dans l'année. Toutes les charges sont désormais déductibles pour leur montant réel.

- La ligne 221 « Frais d'administration et de gestion » : elle permet de déduire l'ensemble des frais pour leur montant réel.

- La ligne **223 « Primes d'assurances »** : permet de déduire l'ensemble des primes d'assurance pour leur montant réel.
- La ligne **222 « Autres frais de gestion : 20 € par local »**

Dans certains cas, les loyers perçus en 2023 peuvent bénéficier d'une déduction spécifique

- **déduction spécifique de 15 %** : au titre du dispositif "Conventionnement **ANAH (Cosse)** secteur intermédiaire en zone B2.
- **déduction spécifique de 26 %** : cette déduction s'applique pour le **dispositif Besson-ancien ou Scellier ZRR**.
- **déduction spécifique de 30%** : cette déduction s'applique pour le **dispositif Scellier intermédiaire** et pour le conventionnement **ANAH (ou Borloo-ancien)** dans le secteur intermédiaire ou **ANAH (Cosse)** secteur intermédiaire dans les zones A bis, A et B1
- **déduction spécifique de 40%** : cette déduction s'applique pour les carrières, sablières ou tout autre gisement minéral
- **déduction spécifique de 45%** : cette disposition s'applique pour le conventionnement **ANAH (ou Borloo-ancien)** dans le secteur social(ou très social)
- **déduction spécifique de 50 %** : au titre du dispositif "Conventionnement **ANAH (Cosse)** secteur social ou très social en zone B2 et en zone C.
- **déduction spécifique de 60%** : s'applique pour le conventionnement **ANAH (ou Borloo-ancien)** dans le **secteur social ou très social**.
- **déduction spécifique de 70 %** : pour les baux conclus à compter du 28 mars 2009 dans le cadre du conventionnement **ANAH (ou Borloo-ancien)**, locations déléguées secteur social ou très social pour les conventions signées à compter du 28 mars 2009 ou autre

titre du conventionnement **ANAH (Cosse)** secteur social ou très social, zones B2 et C.

- **déduction spécifique de 85 %** : au titre du dispositif "Conventionnement **ANAH (Cosse)** secteur intermédiaire, social ou très social dans le cadre d'une intermédiation locative sociale, quelle que soit la zone du territoire (A bis, A, B1, B2 pi C).

C'est la ligne « **Déductions spécifiques** » qui va permettre de renseigner cette éventuelle déduction.

Enfin, les notions initiées depuis... 2006 sont maintenues :

- la ligne **225 « Charges récupérables non récupérées au départ du locataire »** : elle permet de déduire des charges habituellement récupérées sur le locataire mais qui n'ont pu l'être suite à son départ. C'est, à priori, le seul cas où des charges récupérables apparaissent sur la déclaration.
- pour les copropriétaires bailleurs, les lignes **229 « Provisions pour charges payées en 2023 »** et **230 « Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2022 »** feront l'objet d'une étude détaillée ci-après.

IX – Module SCI – déclaration 2072

Une fois la mise à jour installée, il convient d'importer les nouveaux états «**REVENUS SCI 2023 (2072-C)**» & «**REVENUS SCI 2023 (2072-S)**» à récupérer sur votre espace client ou à demander à notre service hotline. La mise en place se fait via le menu « SCI », option « Revenus fonciers : calcul ».

Quel modèle utiliser ? Le 2072-C ou le 2072- S ?

La société immobilière doit souscrire une déclaration n°2072-S

lorsqu'elle :

- est uniquement constituée d'associés personnes physiques ainsi que d'entreprises qui détiennent ces parts dans le cadre de leur activité professionnelle BNC quel que soit leur régime d'imposition, ou qui exercent une activité BIC ou BA ne relevant pas d'un régime réel d'imposition ; 1 Il s'agit du service des impôts des entreprises compétent ou de la Direction des Grandes Entreprises le cas échéant.
- n'est propriétaire d'aucun immeuble spécial (immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou immeuble classé monuments historiques ou assimilés) ;
- ne détient aucun immeuble en nue-propriété ;
- n'a opté pour la déduction au titre de l'amortissement pour aucun des immeubles (« Périssol », « Besson neuf », « Robien classique ou recentré »).

La société immobilière est tenue de souscrire une déclaration n°2072-C lorsque :

- au moins l'un de ses associés est une personne morale, ou lorsque ces parts sont détenues par une entreprise exerçant une activité professionnelle BIC ou BA relevant du régime réel (les régimes micro ainsi que les BNC quel que soit leur régime d'imposition, sont assimilés à des particuliers pour le calcul de leurs revenus) ;
- la société est propriétaire d'un immeuble spécial (immeuble classé monuments historiques et assimilés ou labellisé « Fondation du Patrimoine », immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé pour lequel une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1er janvier 2009 « ancien dispositif Malraux »), ou d'un immeuble détenu en nue-propriété, ou d'un immeuble permettant une déduction pratiquée au titre de l'amortissement (« Périssol », «

Besson neuf », « Robien classique », « Robien classique ZRR », « Robien recentré », « Robien ZRR recentré », « Borloo neuf »).

Les manipulations sont identiques à celles de la déclaration 2044, décrites précédemment.

Le fonctionnement de l'état est identique. La seule différence réside dans la sélection des écritures comptables prises en compte. En plus des écritures des comptes rattachés aux mandats de gestion, toutes les écritures portant sur un compte de classe 6 sont prises en compte dans les traitements, dès lors qu'elles ont une date d'écriture comprise sur la période de calcul et qu'elles ont une date d'échéance antérieure à la date de fin de période.

L'état suppose que les écritures de dépenses sont saisies avec un code immeuble et un code fiscalité.

- Si ce n'est pas le cas, vous pouvez paramétrer l'état pour ne faire apparaître que les recettes et éditer une balance des comptes de classe 6 pour les dépenses.
- Les lignes 3 (recettes brutes diverses, ANAH,...) et 25 (revenus de parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'IS) ne seront valorisées que si les écritures comptables correspondantes sont affectées sur le compte « propriétaire » (41x).

Problématique de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)

La CRL a été **supprimée** à compter de l'imposition des revenus de 2006 pour les personnes physiques et les sociétés de personnes (SCI) dont aucun associé n'est soumis à l'impôt sur les sociétés (BOI 5 L-3-06).

Elle est maintenue dans les autres cas. La limite de 1830 € est appréciée sans ajustement au prorata temporis de la durée de location, et local par local.

Afin de vous permettre de remplir ces déclarations, LSC propose un état paramétrable utilisant des codes traitements adéquats.

Il est important de comprendre la méthodologie de réalisation de cet état préparatoire afin de pouvoir expliquer les montants portés sur la déclaration.

Le document présente une page par propriétaire (choix d'édition par compte ou par identité) et par immeuble. Les lots par catégorie (et les locataires associés) sont présentés sur une page annexe (que le propriétaire peut joindre à sa déclaration).

Assujettissement à la CRL

Les informations indiquées sur la fiche immeuble sont regardées en premier lieu par le logiciel.

- Si l'immeuble est marqué en « Assujetti à TVA » ou,
- S'il possède une date d'achèvement postérieure au 1/1/2001 : **tous les lots attachés à l'immeuble sont non soumis à CRL.**

Dans les autres cas, LSC prend en compte l'information indiquée au niveau du lot :

- Exonéré CRL : si l'option « Exonéré » (dans la partie Taxe additionnelle) est cochée ou,
- Si la date de construction renseignée sur la fiche Lot est postérieure au 1/1/2001,
Les lots ne sont pas soumis à CRL

Soumis à CRL : dans tous les autres cas (sauf si les revenus

de l'année sont inférieurs à 1 830 Euros).

Sur ce principe, on déduira 3 types d'immeubles :

- Exonéré CRL
- Soumis à CRL
- Mixte (une partie des lots soumise, l'autre exonérée)

[Retour sommaire](#)

Liste des dossiers [F9]

La liste des dossiers, obtenue par la touche F9, affiche les dossiers en fonction du contexte (module actif).