

Revenus fonciers – Calcul

Comment insérer les déclarations, les paramétrer puis lancer le calcul des revenus fonciers 2018

Sommaire

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

[– Les formules conditionnelles](#)

[– Calcul d'un forfait par local](#)

[II – Paramétrer les codes fiscalités pour les recettes exceptionnelles \(nouveau\)](#)

[III – Calcul des revenus fonciers \(nouveau\)](#)

[IV – Vérification des calculs](#)

[V – Imprimer les déclarations](#)

[VI – Problématique de la nouvelle déclaration de revenus fonciers 2018](#)

[– Le régime micro-foncier](#)

[– Le régime réel d'imposition](#)

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

[VIII – Explications des lignes 229 & 230](#)

[IX -Module SCI : état préparatoire pour la déclaration 2017](#)

Préambule

LES DECLARATIONS 2017 NE SONT PAS ENCORE DISPONIBLES SUR LE

SITE DES IMPOTS. NOUS VOUS PROPOSONS DONC DES PROJETS BASES SUR LES MODELES DE L ANNEE DERNIERE....

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 2018 (2072-S)
- REVENUS SCI 2018 (2072-C)
- REVENUS SCI 2072-CRL 2018.txt

Déclaration 2044

- Projet 2044 – R.F. 2018 (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. 2018 (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 2018.TXT (concerne les propriétés rurales et urbaines)
- Projet 2044S (I.S.) – RF 2018 (concerne les immeubles spéciaux)

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

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

Mise en place de l'état des revenus fonciers 2018.

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. 2018 (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

ISC Modification EtatParametrable - 1/1

Etat Options

Etat

Nom de l'état : **Projet 2044 - R.F. 2018 (par identité)**

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 Montant brut des fermages ou des loyers 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 dont vous vous réservez la jouissance		6
65			1
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+3GRL+	11

Enregistrer sous... Ouvrir... Annuler Valider

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 2018)
- **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.

180	227	Taxes foncières, taxes annexes de 2018	42+[3TF]+32TOM	11
-----	-----	--	----------------	----

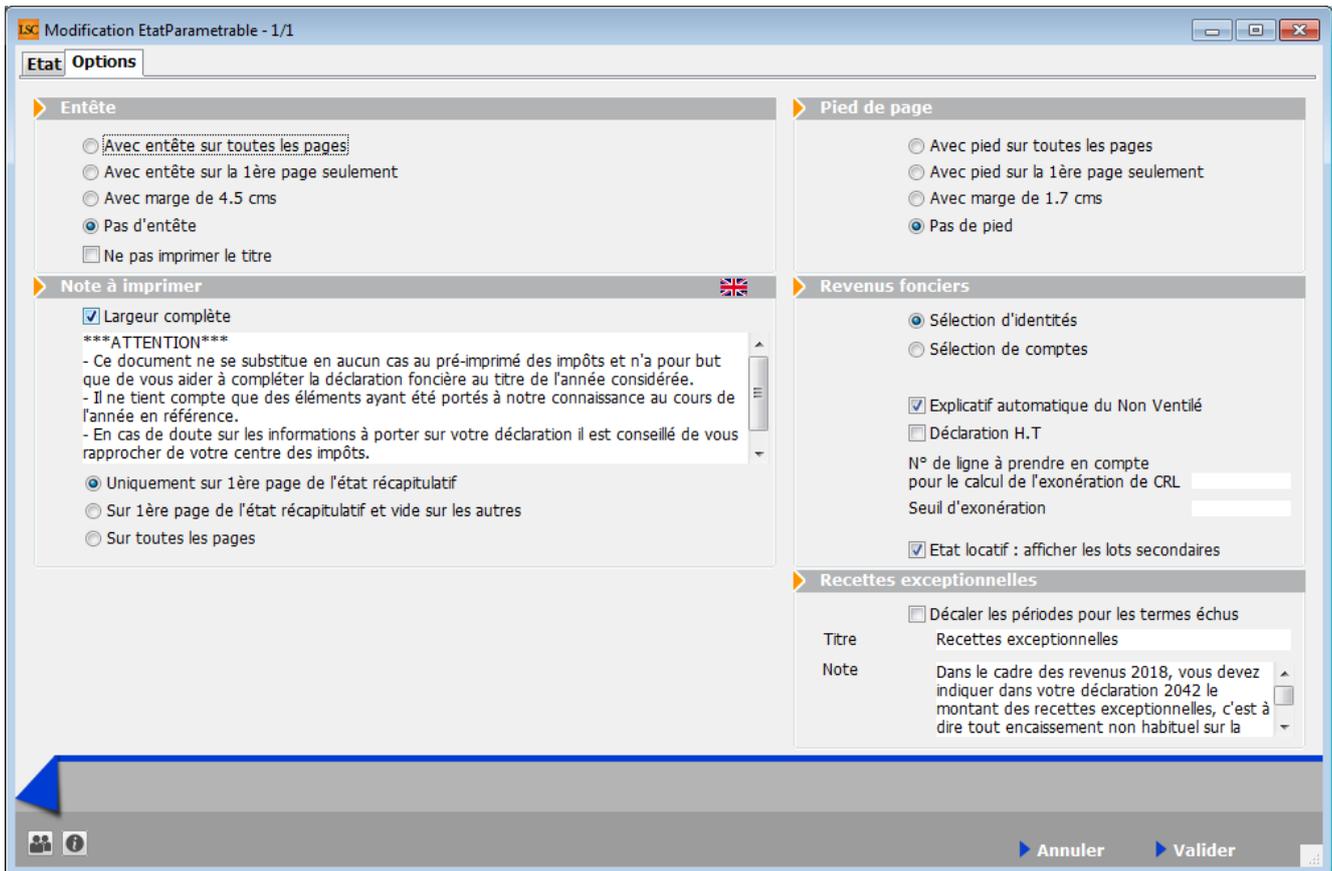
En clair, nous ne tenons compte de la TOM qu'en fonction de l'existence d'une taxe foncière (3TF) sur le propriétaire.

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



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.

IV – Les autres rubriques

- 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 Credit-Débit+DontTVA et les dépenses Debit-Credit-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.*

[Retour sommaire](#)

II – Paramétrer les codes fiscalités ET l'état pour déterminer les recettes exceptionnelles

Préambule

Qu'est ce qu'une recette exceptionnelle ? C'est une recette qui concerne un montant perçu en 2018 qui aurait dû être perçu avant le 1er janvier 2018 ou à partir de janvier 2019 (donc un arriéré de 2017 (ou avant) payé en 2018 et un trop perçu de 2019, reçu en 2018

Pourquoi déclarer cette année les recettes exceptionnelles ? Depuis janvier 2019, le prélèvement à la source est en vigueur sur les revenus ...2019. En déclarant les revenus 2018, vous serez imposé dessus MAIS le but n'est pas de vous imposer ..deux fois. Pour y procéder, l'état va calculer un montant de crédit d'impôt sur ce que vous déclarez ... mais ce crédit d'impôt (nommé CIMR) n'est valable que sur les recettes que vous auriez dû réellement recevoir en 2018, donc pas les EXCEPTIONNELLES !

Pour résumer, les recettes exceptionnelles serviront à vos propriétaires pour remplir leur déclaration 2042 (et non la 2044). En effet, qu'ils soient au micro-foncier ou au réel, une nouvelle ligne est apparue sur la 2042, relative à ce nouveau type de recette. Cf. copie d'écran ci-après

REVENUS FONCIERS ?	
Micro foncier : Indiquez les recettes brutes (ne déduisez aucun abattement) ?	4BE
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK
Recettes exceptionnelles n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR) déjà déclarés ligne 4BE	4XD
Revenus fonciers imposables	4BA
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL
Déficit imputable sur le revenu global	4BC
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD
Crédit d'impôt modernisation du recouvrement : Recettes foncières retenues pour le CIMR	4XA
Recettes foncières totales	4XB
Majorations et régularisations non retenues pour le CIMR	4XC
Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31/12/2018. cochez la case	4BN <input type="checkbox"/>

Codes fiscalités

Deux nouvelles rubriques sont disponibles sur les codes fiscalités ...

- Détailler en recette exceptionnelle

Si cochée, une annexe supplémentaire sera proposée à l'issue du calcul, montrant tous les montants perçus sur 2018 mais c'est à vous de déterminer le montant considéré comme exceptionnel.

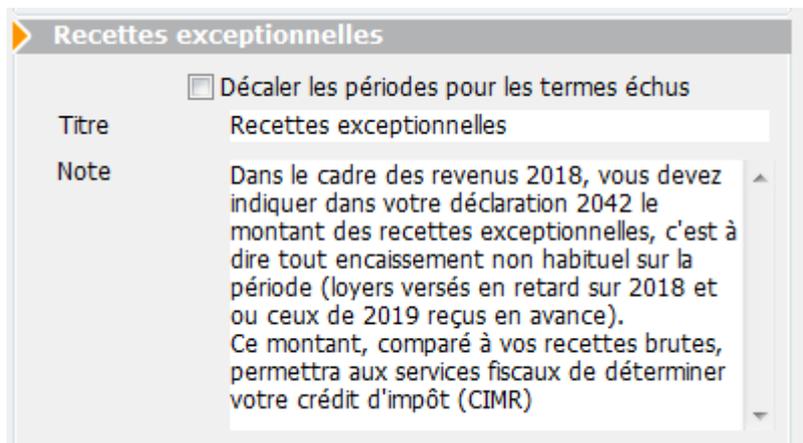
- Calcul du hors période

Cette option, visible qu'après avoir coché « détailler en recette... », va plus loin et calcule à votre place ce qui peut être considéré comme une recette exceptionnelle, soit ce qui est touché sur 2018 mais qui ne concerne pas cette période (trop perçu par exemple...)

Dans notre exemple, c'est le code 20 (loyer) qui est pris en compte ..mais plusieurs sont certainement à cocher. Pour faire simple, regardez ceux qui sont mis sur la ligne 211 de la déclaration 2044 et cochez les... (par défaut, ce sont les codes 020, 20, 21 et 29. Mais si vous en avez crée d'autres, il faut également les traiter...

L'Etat de votre déclaration (accessible via le menu propriétaire, revenus fonciers, calcul, ouvrir la clé, puis l'état)

L'onglet « Options » de l'état s'est enrichi d'un nouvel encart : « Recettes exceptionnelles »



The screenshot shows a window titled "Recettes exceptionnelles". At the top, there is a checkbox labeled "Décaler les périodes pour les termes échus". Below this, there are two fields: "Titre" and "Note". The "Titre" field contains the text "Recettes exceptionnelles". The "Note" field contains a detailed explanation in French: "Dans le cadre des revenus 2018, vous devez indiquer dans votre déclaration 2042 le montant des recettes exceptionnelles, c'est à dire tout encaissement non habituel sur la période (loyers versés en retard sur 2018 et ou ceux de 2019 reçus en avance). Ce montant, comparé à vos recettes brutes, permettra aux services fiscaux de déterminer votre crédit d'impôt (CIMR)".

- Décaler les périodes pour les termes échus

En cochant cette case, vous gérez différemment les termes à échoir, des termes échus, en tentant compte du fait qu'il y a un décalage dans le paiement fait par vos locataires...

En effet, en 2018, si un locataire vous a fait 4 versements, le 1er correspondait au 4ème trimestre 2017, ce qui le considère comme une recette exceptionnelle alors que ce n'en est pas une. En conséquence, cela augmente le montant de la recette exceptionnelle et aura pour conséquence de réduire le crédit d'impôt. Cette option permet donc de palier à cette problématique ..

- Titre

C'est le titre qui sera affiché sur l'annexe liée à ce type de recette

- Note

Note affichée sur l'annexe. Nous vous en proposons une par défaut pour faciliter l'explication à faire aux propriétaires

... Evidemment, vous pouvez la modifier..

Résultat après lancement du calcul

Une fois le calcul des revenus effectué, lorsque vous irez en modification d'un propriétaire, vous verrez les annexes liées aux recettes exceptionnelles s'afficher (une annexe par numéro de ligne de la déclaration, et, ... par immeuble, bien sûr)

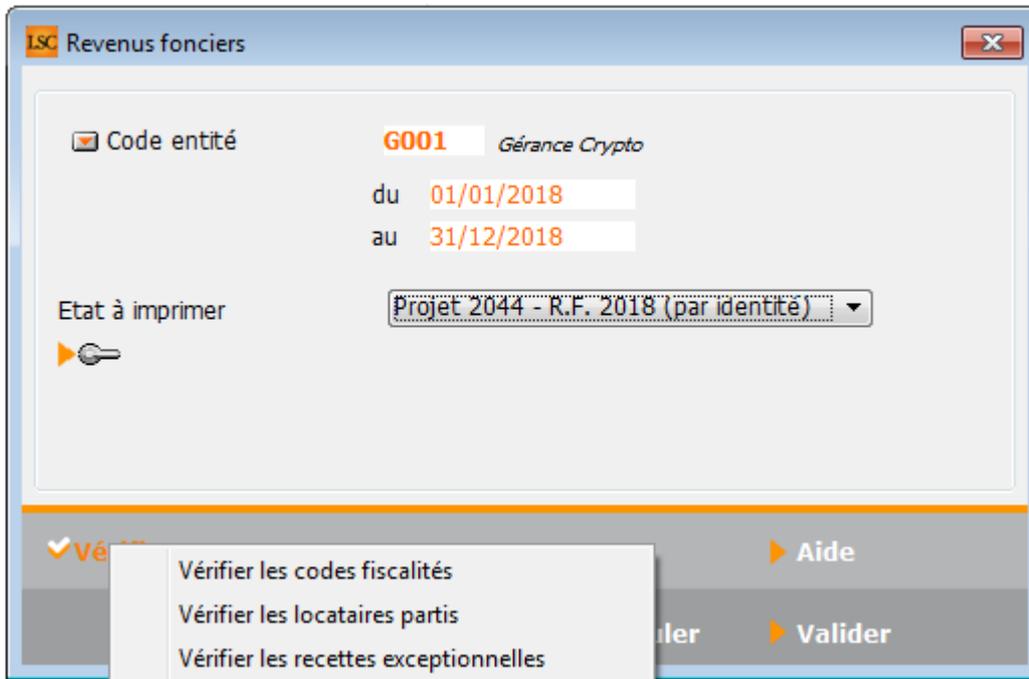
The screenshot shows a software window titled "Modification_Calcul - 1/1". The interface is divided into several sections:

- Calcul**: Displays "G001 Gérance Crypto" with a "Validé" checkbox. Below it, "Projet 2044 - R.F. 2018 (identité)" and "Période concernée du 01/01/2018 au 31/12/2018".
- Adresse Edition**: Shows the address "Mademoiselle / ALOXE CORTON Denise", "Résidence PORT GRIMAUD", "32, rue du Septentrion", "83700 ST RAPHAEL".
- Liste des déclarations**: Lists two properties:
 - Immeuble : SAINTLOUIS - Résidence Saint Louis - VANDOEUVRE LES NANCY**: States "Etat préparatoire" and "Etat locatif". A red box highlights the entry "RECETTES EXCEPTIONNELLES - EXTRAIT DE LA LIGNE '211 Montant brut des fermages ou des loyers encaissés'".
 - Immeuble : MICHOTTE - 2, rue des Michottes - NANCY**: States "Etat préparatoire" and "Etat locatif". A red box highlights the entry "RECETTES EXCEPTIONNELLES - EXTRAIT DE LA LIGNE '211 Montant brut des fermages ou des loyers encaissés'".

At the bottom, there is a navigation bar with buttons: "Supprimer", "Imprimer liasse", "Annuler", and "Valider".

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 deux 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 2019 : Vérifier les recettes exceptionnelles : ATTENTION, n'est pas utile si vous paramétrez vos codes fiscalités pour un calcul automatique

Cette option permet de vérifier, pour un code fiscalité donné, l'existence des recettes exceptionnelles...

Le 1er écran de cette fonction vous permet de définir le code fiscalité sur lequel rechercher les éventuelles recettes exceptionnelles (le code 20 – Loyer – par exemple)



The screenshot shows a window titled "Vérification des recettes" with the following fields and options:

- Code entité: **G001** Gérance Crypto
- du: **01/01/2018**
- au: **31/12/2018**
- Code fiscalité à analyser: **20** Loyer
- Uniquement les écritures non lettrées
- Décaler la période pour les termes échus

Buttons at the bottom: **Annuler** and **Valider**

- Uniquement les écritures non lettrées

Ignore de fait, les écritures lettrées ... notamment celles liées au trop perçu et présentes sur le compte propriétaire. Il est donc intéressant de la laisser cochée, SAUF si vous ne gérez pas de trop perçu mais que vous lettrez quand même vos comptes 41.

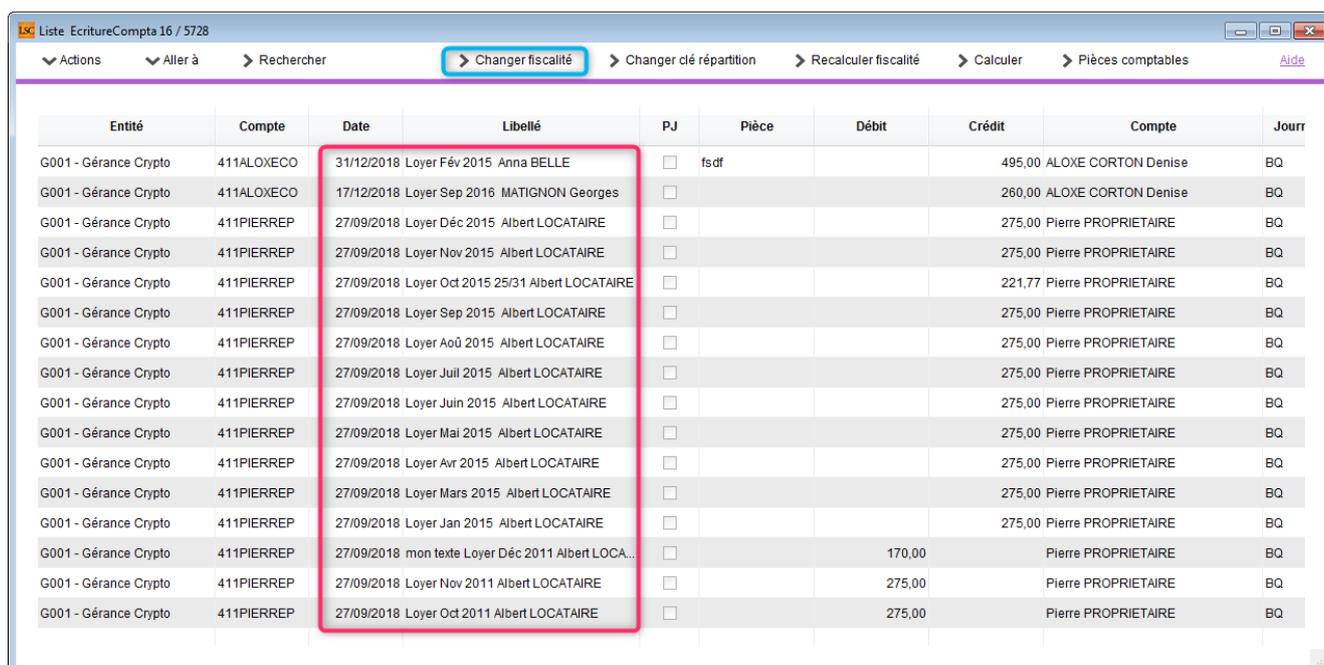
- Décaler la période pour les termes échus

La problématique des loyers à termes échus peut être posée pour la détermination des loyers exceptionnels... En effet, votre locataire vous a payé par exemple le mois de décembre 2017 en janvier 2018 ...et ... décembre 2018 en janvier 2019. Au

regard du texte de loi, vous êtes censé ignorer le montant perçu en janvier 2018 car il concerne l'année précédente mais si vous faites cela, vous ignorerez également le loyer perçu en janvier 2019, vous amenant à déclarer des loyers sur 11 mois pour les recettes classiques et à « gonfler » de façon artificielle le montant des recettes exceptionnelles, entraînant un crédit d'impôt moindre

Cette rubrique, si cochée, permet de gérer ce cas de figure et ne pas tenir de ce décalage afin de déclarer un montant qui correspond à une certaine réalité..

Une fois la recherche effectuée, une liste de gestion des écritures comptables est présentée..



Entité	Compte	Date	Libellé	PJ	Pièce	Débit	Crédit	Compte	Jourr
G001 - Gérance Crypto	411ALOXECO	31/12/2018	Loyer Fév 2015 Anna BELLE	<input type="checkbox"/>	fsdf		495,00	ALOXE CORTON Denise	BQ
G001 - Gérance Crypto	411ALOXECO	17/12/2018	Loyer Sep 2016 MATIGNON Georges	<input type="checkbox"/>			260,00	ALOXE CORTON Denise	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Déc 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Nov 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Oct 2015 25/31 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			221,77	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Sep 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Aoû 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Juil 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Juin 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Mai 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Avr 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Mars 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Jan 2015 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>			275,00	Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	mon texte Loyer Déc 2011 Albert LOCA...	<input type="checkbox"/>		170,00		Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Nov 2011 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>		275,00		Pierre PROPRIETAIRE	BQ
G001 - Gérance Crypto	411PIERREP	27/09/2018	Loyer Oct 2011 Albert LOCATAIRE	<input type="checkbox"/>		275,00		Pierre PROPRIETAIRE	BQ

Les écritures présentées sont donc des recettes exceptionnelles et il faut les distinguer les recettes « classiques ». L'idée est donc de les changer de code fiscalité afin de les afficher sur une ligne distincte et ainsi, facilement retrouver le montant à reporter sur la déclaration 2042.

DONC, via le bouton « Changer fiscalité », indiquez le nouveau code à affecter à vos écritures (nous vous conseillons

d'utiliser un code inédit, comme le 27 dans notre exemple que nous avons préalablement créé

Modification_CodeFiscalite - 1/1

Données de base Facturation SCI

Fiscalité

Code 27 Recette exceptionnelle

Pourcentage récupérable sur le locataire 0,00%

Pourcentage de déductibilité 0,00%

Taux de TVA par défaut

Gérance

Catégorie d'écriture Loyer

Soumis à honoraires 2

Assujetti à AL ou APL

Ne pas proratiser lors de l'appel de loyer

PUIS

Changement de fiscalité

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

27 Recette exceptionnelle

Recalculer le 'Dont Récup.'

Recalculer le 'Dont TVA'

Recalculer le 'Dont Déductible'

Annuler Valider

ET VALIDEZ...

Votre état des revenus fonciers doit évidemment contenir ce nouveau code, dans la partie recettes ...

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 recalculer que sur votre sélection de propriétaires.

[Retour sommaire](#)

IV- Vérification des calculs

Menu propriétaire, option « Revenus fonciers : impression ».

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).

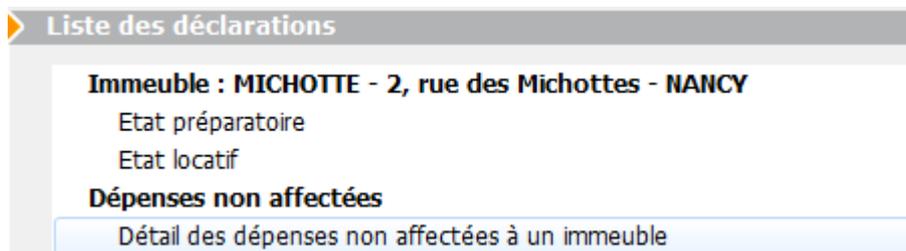
Modification des déclarations

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.



- **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. Par

montants, l'état préparatoire peut être mis à jour automatiquement.

Une contrainte cependant... Cela fait la mise à jour uniquement pour les cas simples.

Sinon, affiche une alerte indiquant la cause (indivision ou multi-colonnes).

Dans ce dernier cas, vous devrez, comme les années précédentes, mettre les montants à jour manuellement.

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 droites 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.

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 – Problématique de la nouvelle déclaration de revenus fonciers 2018

Le dépôt des déclarations (sauf report éventuel) est fixé aux dates suivantes :

Déclaration 2072 Début mai 2019.

Déclaration 2044 ou 2042

La date limite de déclaration d'impôts en ligne dépend du

département de résidence au 1er janvier de l'année 2019 :

- du département 01 au 19 (zone 1) et non résident : 21 mai 2019 à minuit
- du département 20 au 49 (zone 2) : 28 mai 2019 à minuit
- du département 50 au 974/976 (zone 3) : 4 juin 2019 à minuit

Deux régimes d'imposition sont proposés :

1- Le régime 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- Le régime réel d'imposition

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 2017 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 remplace la déduction forfaitaire de 40% pour le **dispositif Besson-ancien** et s'applique au **dispositif Robien ZRR ou Scellier ZRR**. Elle s'appliquent également aux revenus des logements ayant effectivement donné lieu à la réduction d'impôt.
- **déduction spécifique de 30%** : cette déduction s'applique pour le **dispositif Borloo-neuf ou Scellier intermédiaire** et pour le conventionnement **ANAH (ou Borloo-ancien)** dans le secteur intermédiaire
- **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) pour les conventions signées avant le 28 mars 2009
- **déduction spécifique de 50 %** : au titre du dispositif « Conventionnement ANAH (Cosse) secteur social ou très social en zone B2.
- **déduction spécifique de 60%** : s'applique pour le

conventionnement **ANAH (ou Borloo-ancien) dans le secteur social ou très social** pour les conventions signées à compter du 28 mars 2009 (remplace le taux à 45 %)

- **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
- **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 dans la déclaration... 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 2017 »** et **230 « Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2016 »** feront l'objet d'une étude détaillée ci-après.

[Retour sommaire](#)

VII – 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 foncières 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, ce sont les codes 38T5, 38T20 et 38T19 qui sont indiqués sur cette ligne. Il faut donc penser à cocher la case décrite ci-dessus sur ces deux codes.

5) **Ligne 227**

Cette ligne fait ressortir la taxe foncière payée en 2017. 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 et 230. Ces lignes sont propres aux charges de copropriété**

– **Ligne 229 : Provisions sur charges payées en 2017.**

Les copropriétaires bailleurs doivent indiquer sur cette ligne le montant total des provisions pour charges et pour travaux votés versées en 2017 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.

– **les provisions exclues** : les provisions spéciales appelées par le Syndic pour faire face aux travaux susceptibles d'être nécessaires dans les 3 ans à venir mais non encore décidés par l'AG ne sont pas concernées. Vous ne pouvez pas les déduire.

Cette déduction globale est obligatoire, même si la ventilation des provisions versées est déjà connue au moment de souscrire la déclaration. Seule exception : si la location a cessé en 2017, il est possible de régulariser les provisions versées en 2017 de façon anticipée.

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 déduites en 2016.**

Parallèlement à la déduction des provisions pour charges versées en 2016, vous devez régulariser les provisions pour charges déduites des revenus fonciers de 2016, en analysant le décompte de charges fourni par le Syndic suite à l'approbation des comptes de l'exercice 2016.

[Retour sommaire](#)

VIII – Explications des lignes 229 & 230

TRAITEMENT DE LA LIGNE 229

Supposons un exercice de copropriété du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018. D'autre part, l'exercice précédent laissait apparaître une répartition créditrice en faveur du copropriétaire de 160 €.

Au cours de l'année civile 2018, un copropriétaire a versé au syndic 8 provisions, 4 pour les opérations courantes et 4 pour travaux :

> Provisions 2018 opérations courantes (4 * 480) =
1920 euros

> Provisions 2018 travaux (4 *
100) = 400 euros

Total
versé

= 2320 euros

Si le solde (différence entre provisions et charges réelles de 2017) 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

Arrêté de compte au 15/02/2018 pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 :

> Dépenses réelles 2017 =
1840,00 euros

> Provisions versées 2017 (4 x 500) = 2000,00
euros

Ce montant correspond à votre ligne 229 de la déclaration antérieure

> Solde créditeur 2017
= 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 2018

2320,00 €

Ligne 230 : Régularisations provisions versées en 2017

1734,00 €

(1515 (2) + 59 (3)) +160 (1)

[Retour sommaire](#)

IX – Module SCI – déclaration 2072

Une fois la mise à jour installée, il convient d'importer les nouveaux états «**REVENUS SCI 2017 (2072-C)**» & «**REVENUS SCI 2017 (2072-S)**» en pièces jointes de l'email reçu ou à demander à notre service hotline, 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'aucune 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 traitement 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 1/1/1999 : **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 1/1/1998,

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](#)