Revenus fonciers 2025

> Comment insérer les déclarations, les paramétrer puis lancer le calcul des revenus fonciers 2025

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 – Problématiques de la déclaration 2025
– Dates de déclaration des revenus 2025

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 2025 (2072-S)
- REVENUS SCI 2025 (2072-C)
- REVENUS SCI 2025-CRL 2025.txt

Déclaration 2044

- Projet 2044 – R.F. 2025 (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. 2025 (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 2025.TXT (concerne les propriétés rurales et urbaines)
- Projet 2044S (I.S.) – RF 2025 (concerne les immeubles spéciaux)

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

I – Problématique de la déclaration 2025

2072

La déclaration des revenus 2025 confirme l'information complémentaire ajoutée pour les revenus 2024 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

Depuis deux ans (soit les RF 2023) pour la 2044, le comportement de la ligne "bis" (qui est la ligne 224bis ou 444 bis suivant la déclaration), 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 (10 700 € en 2025). Ce plafond est porté à 21 400 € si lesdits travaux déductibles entre le cadre cité plus haut. Cette ligne n'est donc qu'informative 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 2025

2072

5 mai 2026 (ou 20 mai avec télédéclaration)

2044

mi avril 2026 : ouverture du service de déclaration des revenus 2025 par internet

***23 mai 2026 :** date limite de déclaration 2025 sur les revenus 2025 par internet pour les départements 1 à 19

***30 mai 2026 :** date limite de déclaration 2025 sur les revenus 2025 par internet pour les départements 20 à 54

***6 juin 2026 :** date limite de déclaration 2025 sur les revenus 2025 par internet pour les départements 55 à 976

(*) source : economie.gouv.fr, basée sur les dates de 2025

Retour sommaire

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

Mise en place de l'état des revenus fonciers 2025.

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 +



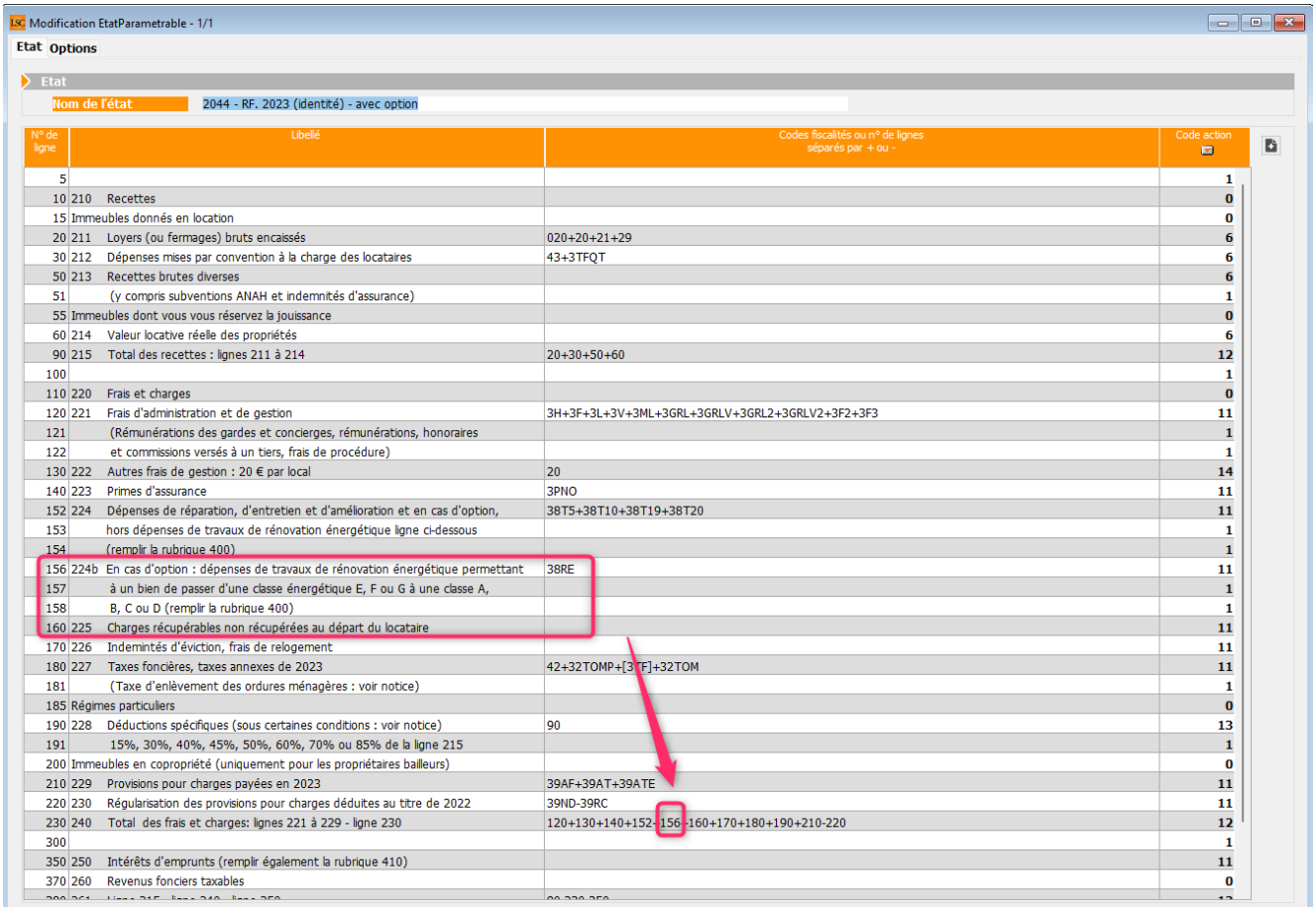
Puis, cliquez le bouton Ouvrir et ouvrez le document « Projet 2044 – R.F. 2025 (par identité)

– 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



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+3GRL+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	3PNO	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	Indemintés d'éviction, frais de relogement		11
180	227	Taxes foncières, taxes annexes de 2023	42+32TOMP+[3TF]+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

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 2025**)
- **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

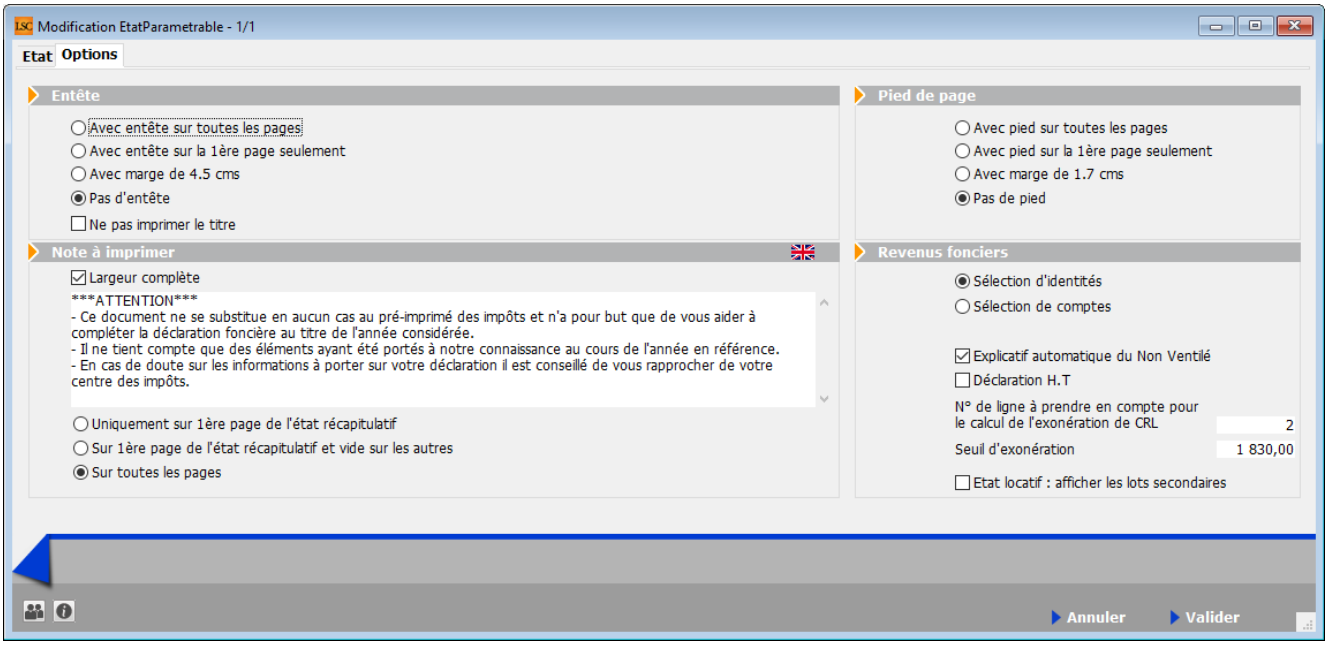
180	227	Taxes foncières, taxes annexes de 2022	42+[3TF]+32TOM-32TOMP	11
181		(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)		1

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



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 créé 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 boite 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.*

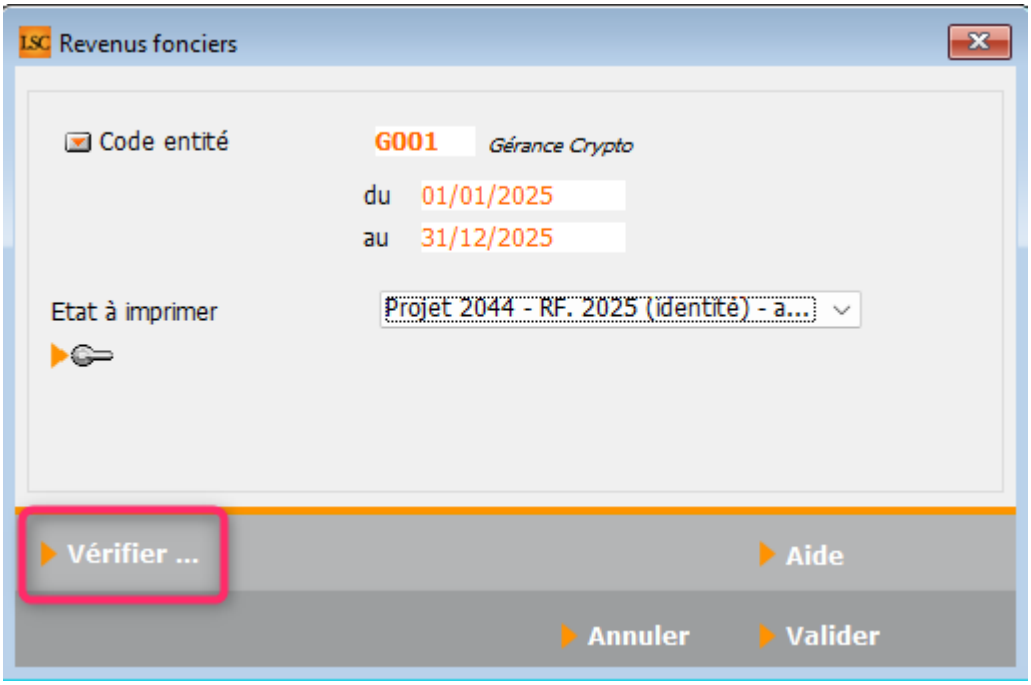
Important : si vous avez plusieurs mandats pour un même propriétaire, il est nécessaire de cocher cette option sur tous les mandats que vous gérez pour lui.

Précision : si vous avez lancé un 1er calcul et que vous désirez en lancer un 2ème 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.



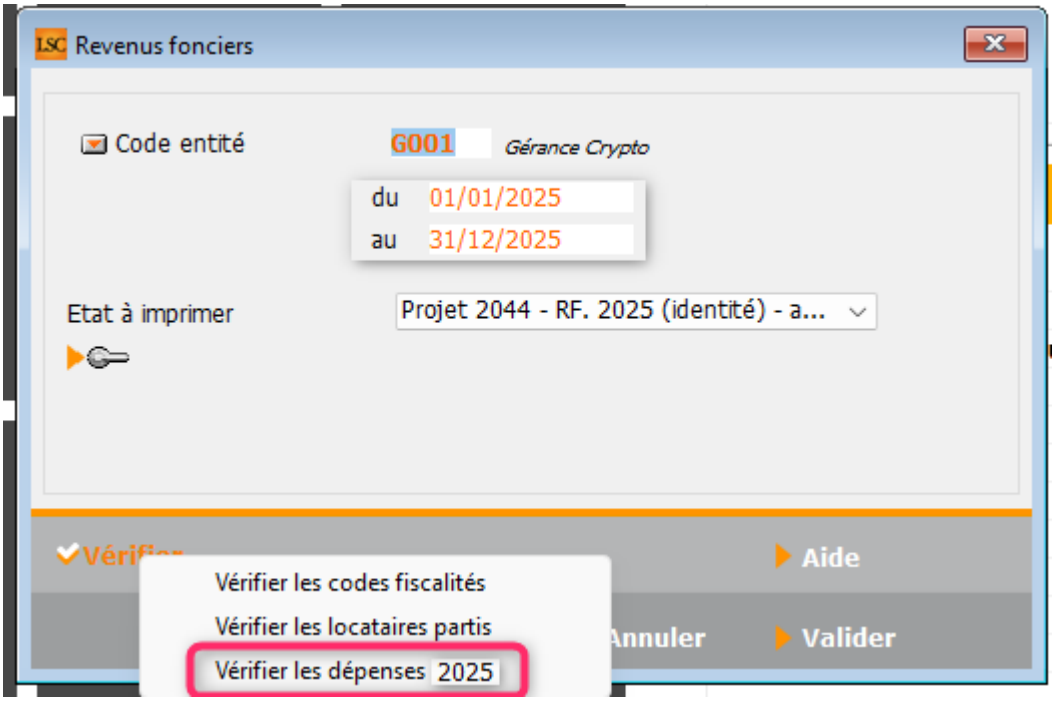
Donne un accès à un menu pop-up proposant trois options :

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.

RECONDUCTION : Vérifier les dépenses 2025



Pour rappel, les déclarations 2072 (ligne 9bis) et 2044 (ligne 224bis, à confirmer) ont été agrémentées d'une 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 saisit 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 ?

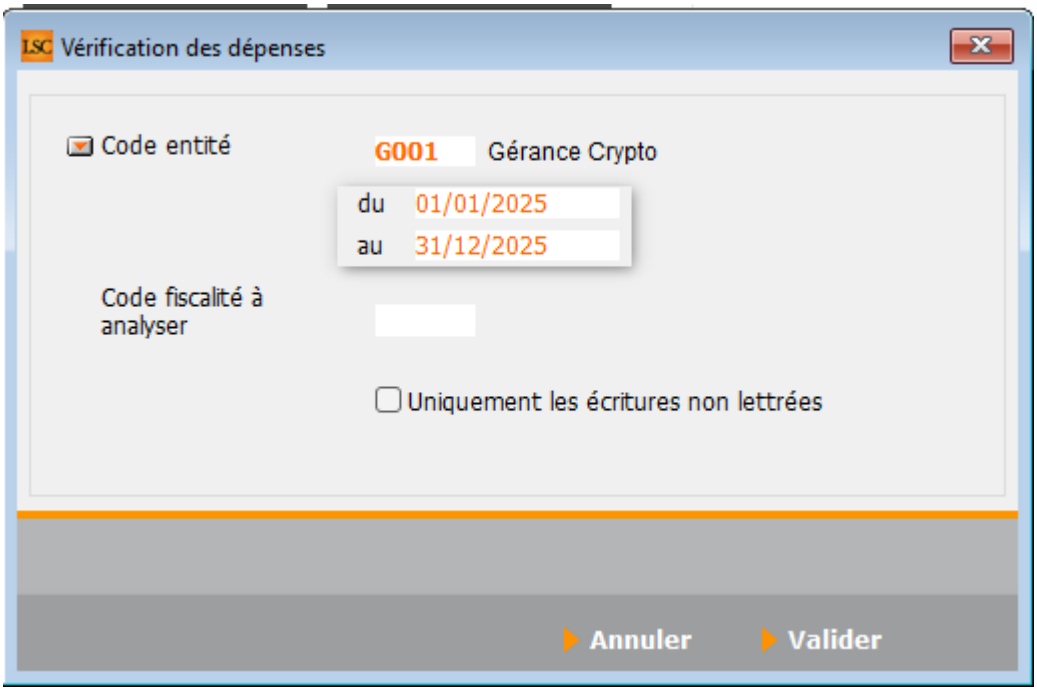
Source : notice 2072-C-NOT-SD disponible sur impots.gouv.fr

Le décret n°2024-297 du 21 avril 2025 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 2025 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)



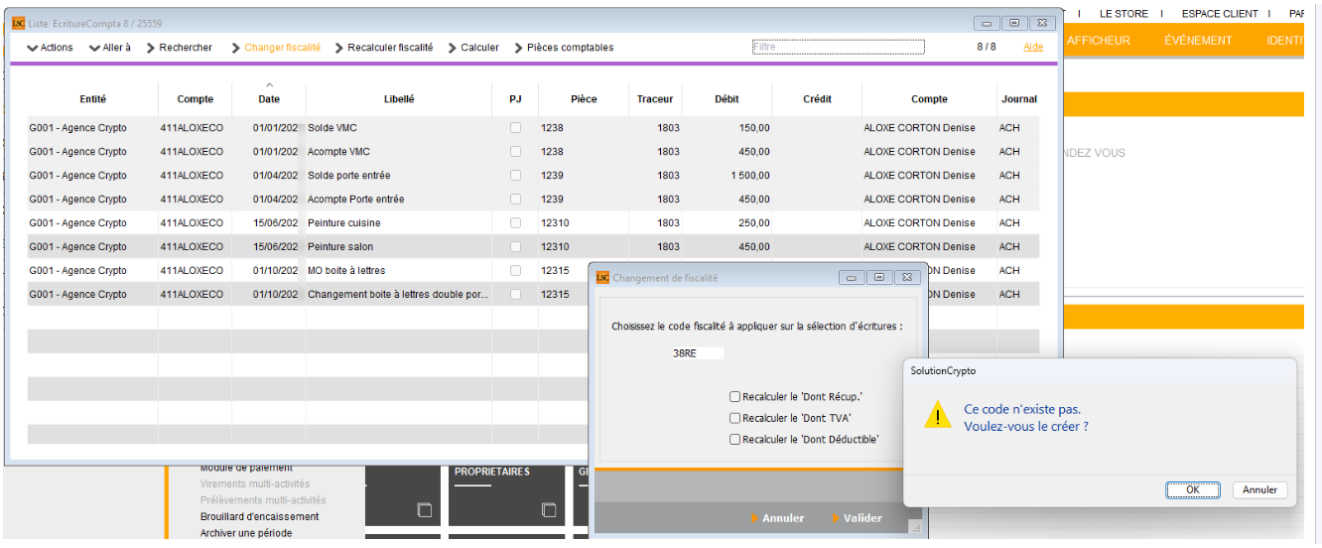
A l'issue, vous obtenez une liste d'écritures. A partir de cette liste, vous devez donc distinguer les travaux entrant dans le cadre de la rénovation énergétique et les autres.

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)



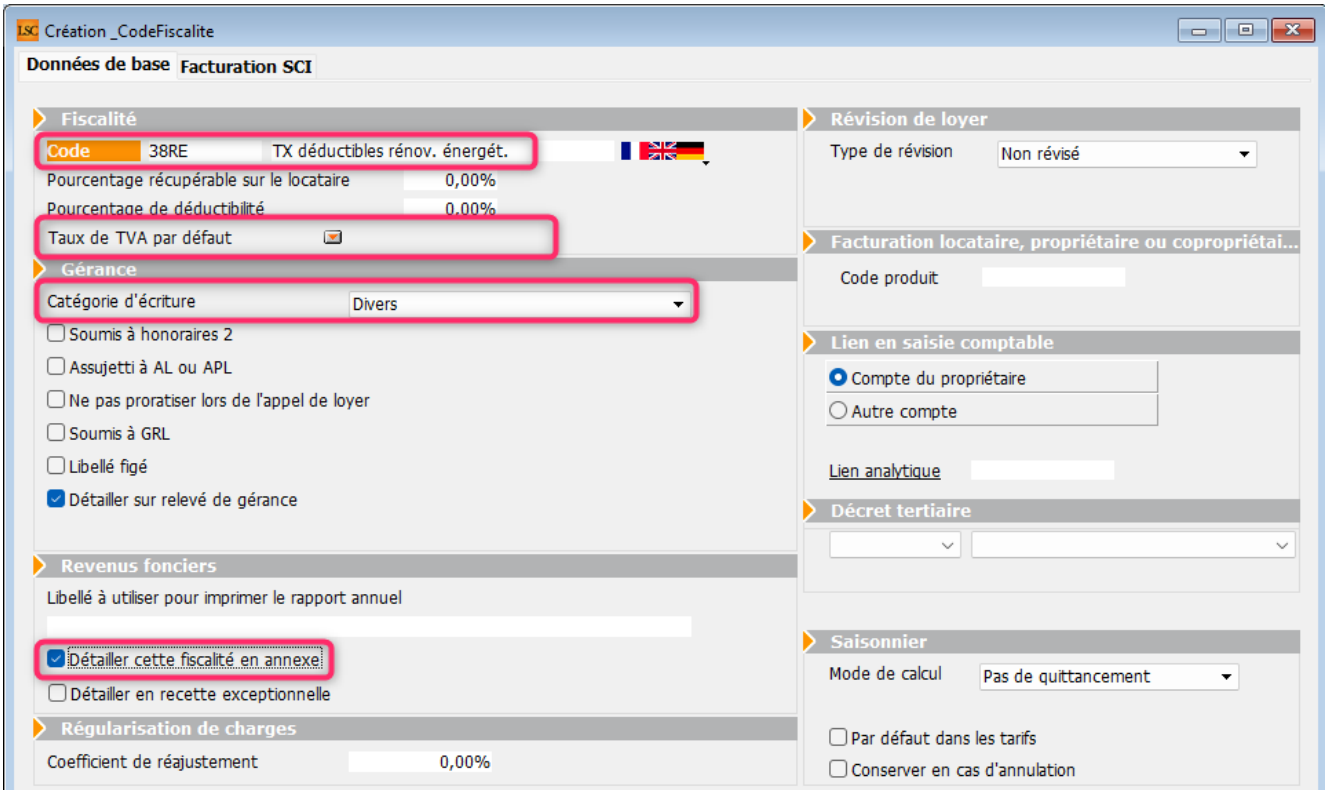
Entité	Compte	Date	Libellé	PJ	Pièce	Traceur	Débit	Crédit	Compte	Journal
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/202	Solde VMC		1238	1803	150,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/202	Acompte VMC		1238	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/202	Solde porte entrée		1239	1803	1 500,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/202	Acompte Porte entrée		1239	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	15/06/202	Peinture cuisine		12310	1803	250,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	15/06/202	Peinture salon		12310	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/202	MO boite à lettres		12315	1803	250,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/202	Changement boite 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

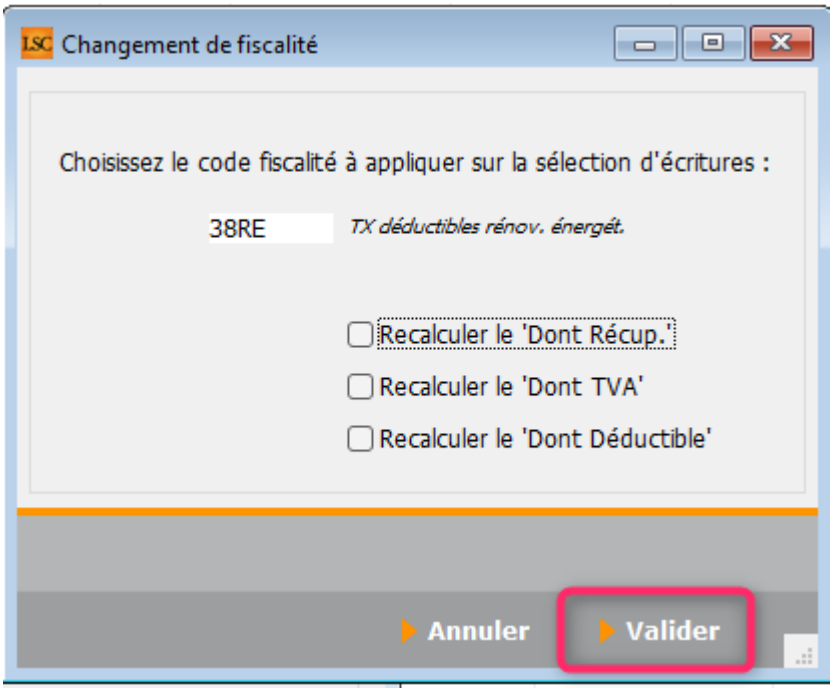


La 1ère fois, LSC vous indiquera que le code n’existe pas et procédez à sa création en cliquant sur OK

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



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



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)

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 boite à cocher de la 6ème 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).

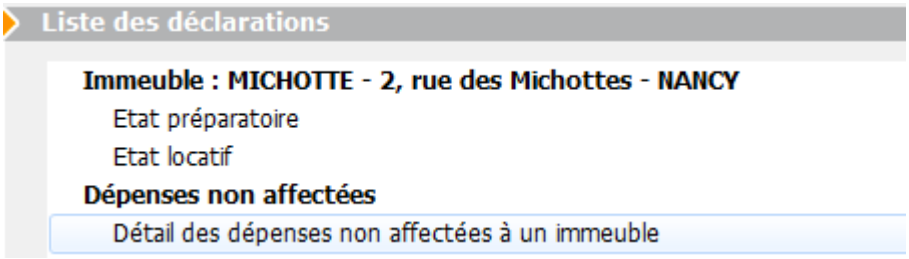
Modification des déclarations

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

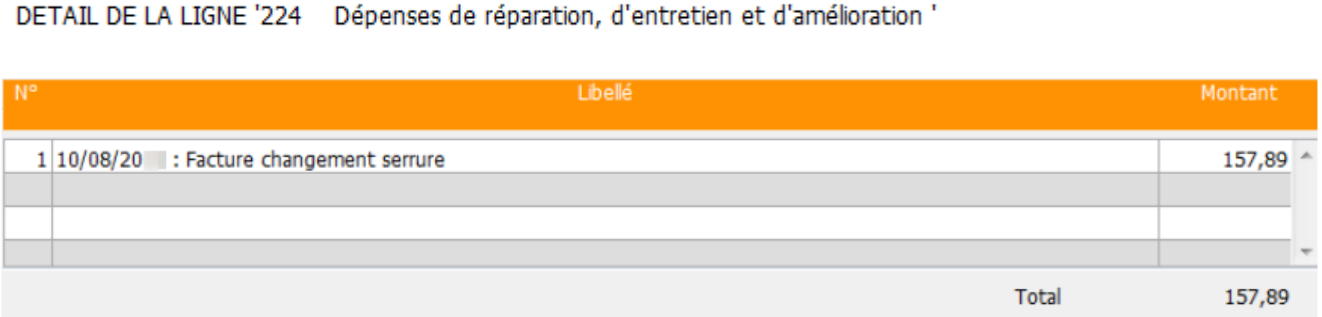
Vous êtes à ce moment en modification de la déclaration du propriétaire où LSC vous affiche son adresse (modifiable) et les états par immeuble.

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.



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 1ère 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 2025. 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 2025.**

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 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. D'autre part, l'exercice précédent laissait apparaître une répartition créditrice en faveur du copropriétaire de 160 €.

Au cours de l'année civile 2025, un copropriétaire a versé au syndic 8 provisions, 4 pour les opérations courantes et 4 pour travaux :

> Provisions 2025 opérations courantes (4 * 480) = 1920 euros

> Provisions 2025 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 15/02/2025 pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 :

> Dépenses réelles 2024 = 1840,00 euros

> Provisions versées 2024 (4 x 500) = 2000,00 euros

Ce montant correspond à votre ligne 229 de la déclaration antérieure

> Solde créditeur 2024
= 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 2025
2320,00 €

Ligne 230 : Régularisations provisions versées en 2023
1734,00 €

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

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 2025 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 2025» 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 2025 (2072-C)**» & «**REVENUS SCI 2025 (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'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 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 1/1/2010 : **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 1/1/2010,
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

Revenus fonciers 2024

Comment insérer les déclarations, les paramétrer puis lancer le calcul des revenus fonciers 2024

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 2024
– Dates de déclaration des revenus 2024

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 2024 (2072-S)
- REVENUS SCI 2024 (2072-C)
- REVENUS SCI 2024-CRL 2024.txt

Déclaration 2044

- Projet 2044 – R.F. 2024 (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. 2024 (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 2024.TXT (concerne les

propriétés rurales et urbaines)

- Projet 2044S (I.S.) – RF 2024 (concerne les immeubles spéciaux)

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

I – Problématique de la déclaration 2024

2072

La déclaration des revenus 2024 confirme l'information complémentaire ajoutée pour les revenus 2023 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

Depuis l'année dernière (soit les RF 2023) pour la 2044, le comportement de la ligne "bis" (qui est la ligne 224bis ou 444 bis suivant la déclaration), 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'informative 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 2024

2072

début mai 2025

2044

11 avril 2025 : ouverture du service de déclaration des revenus 2024 par internet

***21 mai 2025 :** date limite de déclaration 2025 sur les revenus 2024 en version papier

***23 2025 :** date limite de déclaration 2025 sur les revenus 2024 par internet pour les départements 1 à 19

***30 mai 2025 :** date limite de déclaration 2025 sur les revenus 2024 par internet pour les départements 20 à 54

***6 juin 2025 :** date limite de déclaration 2025 sur les revenus 2024 par internet pour les départements 55 à 976

(*) source : economie.gouv.fr, basée sur les dates de 2024

Retour sommaire

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

Mise en place de l'état des revenus fonciers 2024.

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 +



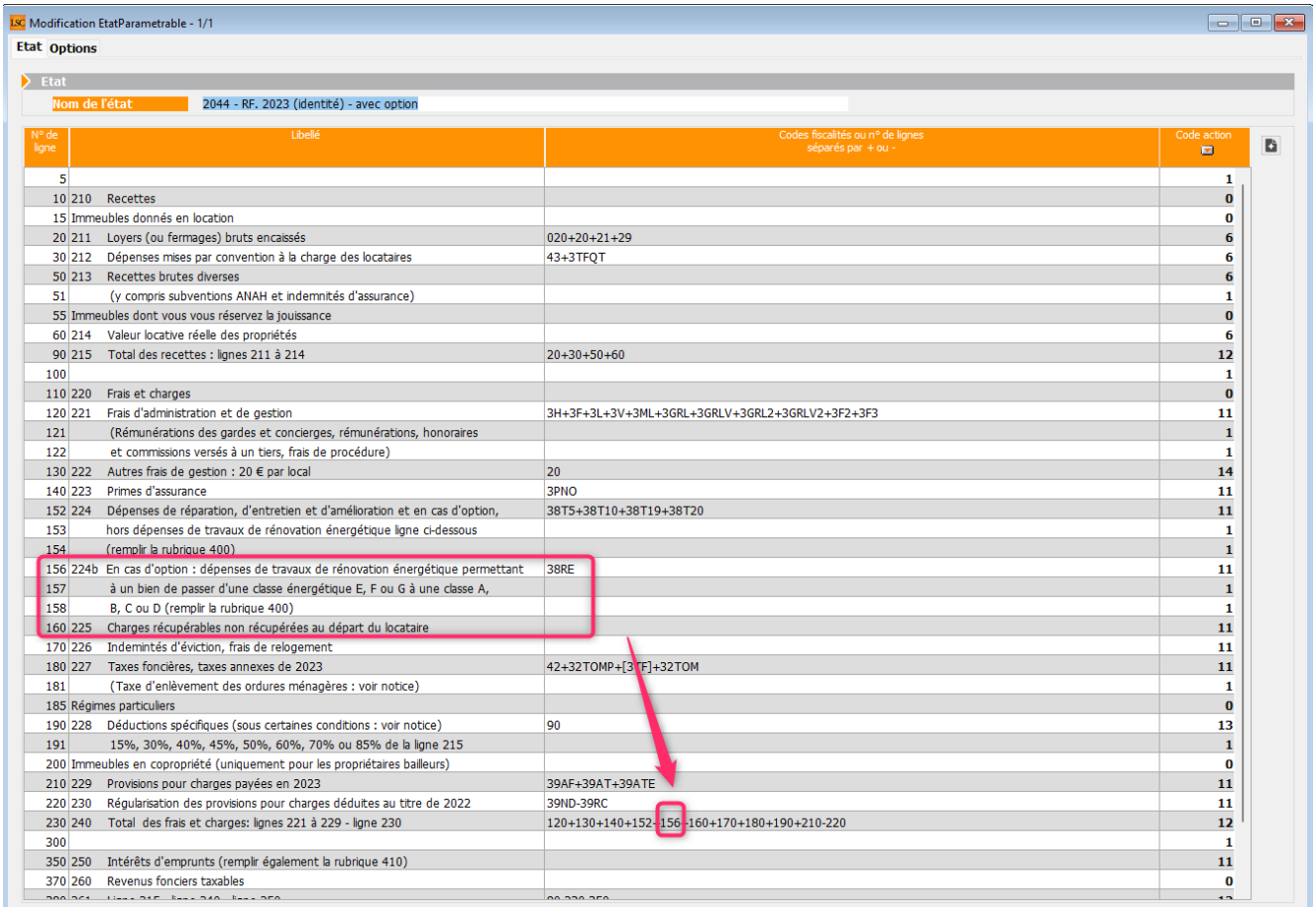
Puis, cliquez le bouton Ouvrir et ouvrez le document « Projet 2044 – R.F. 2024 (par identité)

– 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



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+3GRL+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	3PNO	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	Indemintés d'éviction, frais de relogement		11
180	227	Taxes foncières, taxes annexes de 2023	42+32TOMP+[3TF]+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

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 2024**)
- **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

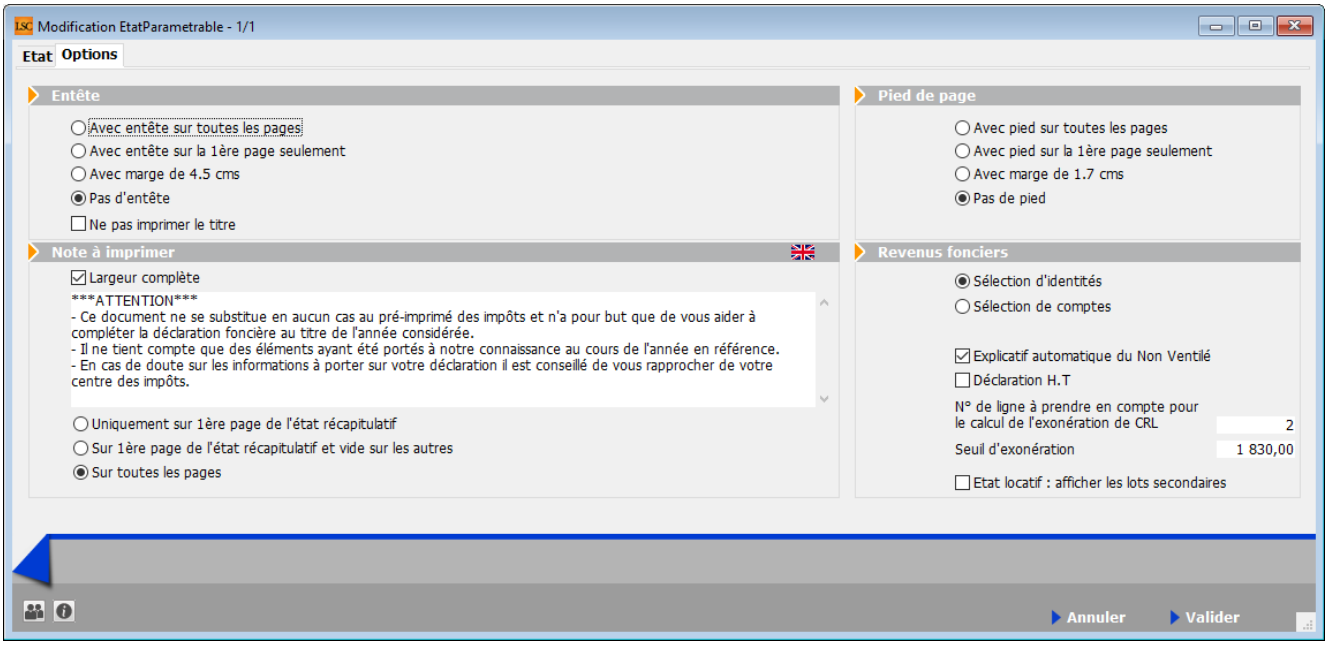
180	227	Taxes foncières, taxes annexes de 2022	42+[3TF]+32TOM-32TOMP	11
181		(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)		1

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



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 créé 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 boite 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.*

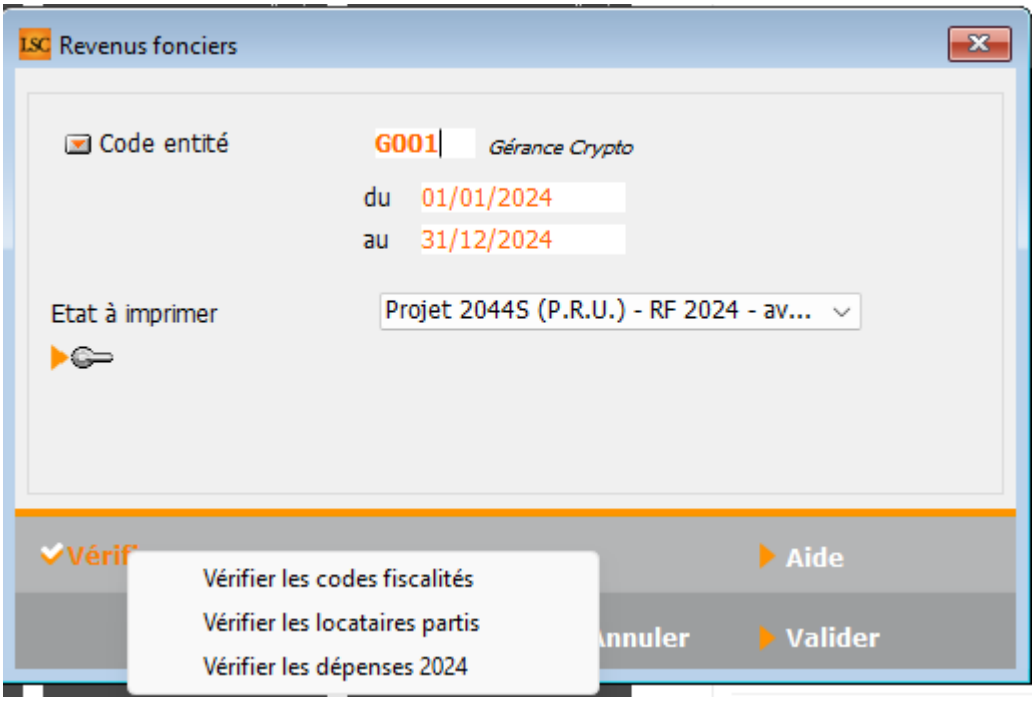
Important : si vous avez plusieurs mandats pour un même propriétaire, il est nécessaire de cocher cette option sur tous les mandats que vous gérez pour lui.

Précision : si vous avez lancé un 1er calcul et que vous désirez en lancer un 2ème 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.



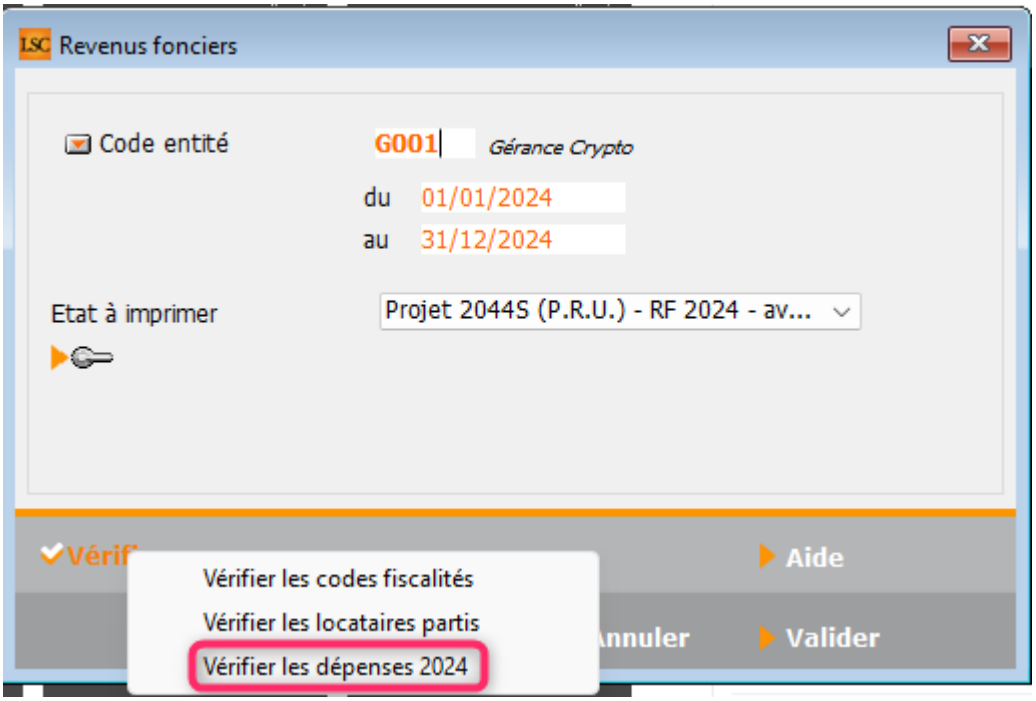
Donne un accès à un menu pop-up proposant trois options :

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 2024



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 saisit 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

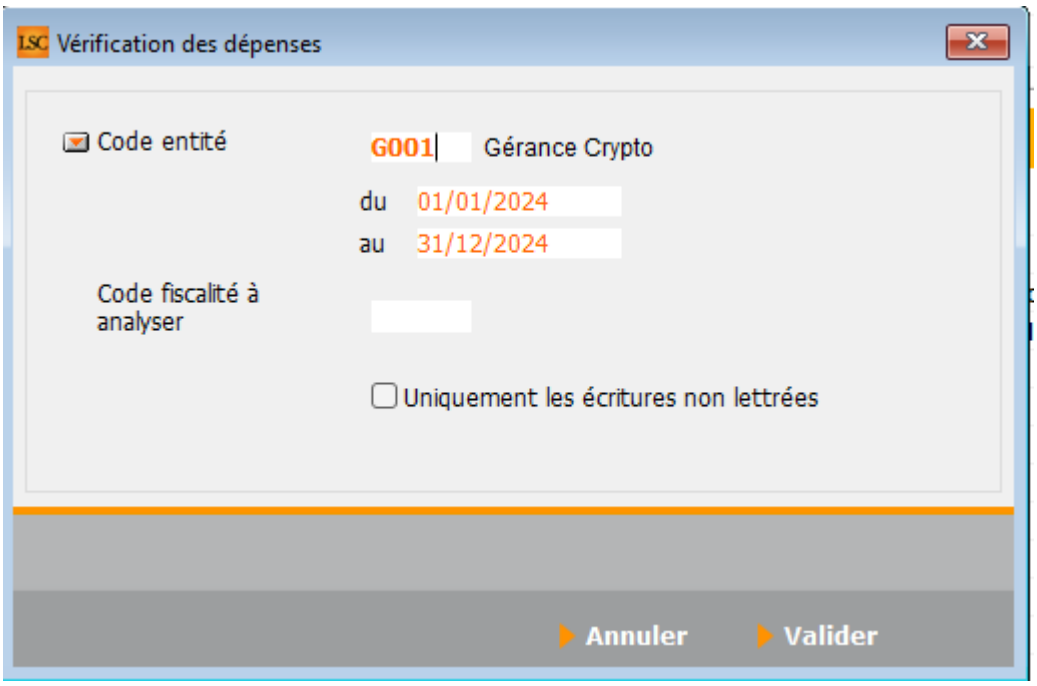
Quelles dépenses ?

Source : notice 2072-C-NOT-SD disponible sur impots.gouv.fr

Le décret n°2024-297 du 21 avril 2024 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 2024 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)



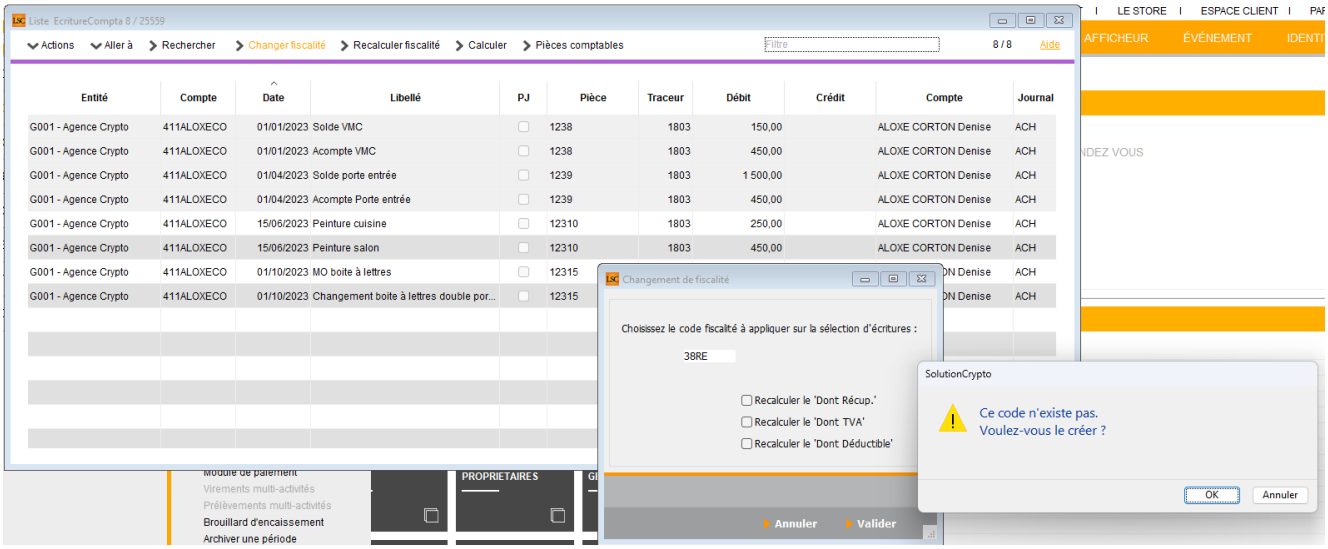
A l'issue, vous obtenez une liste d'écritures. A partir de cette liste, vous devez donc distinguer les travaux entrant dans le cadre de la rénovation énergétique et les autres.

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)



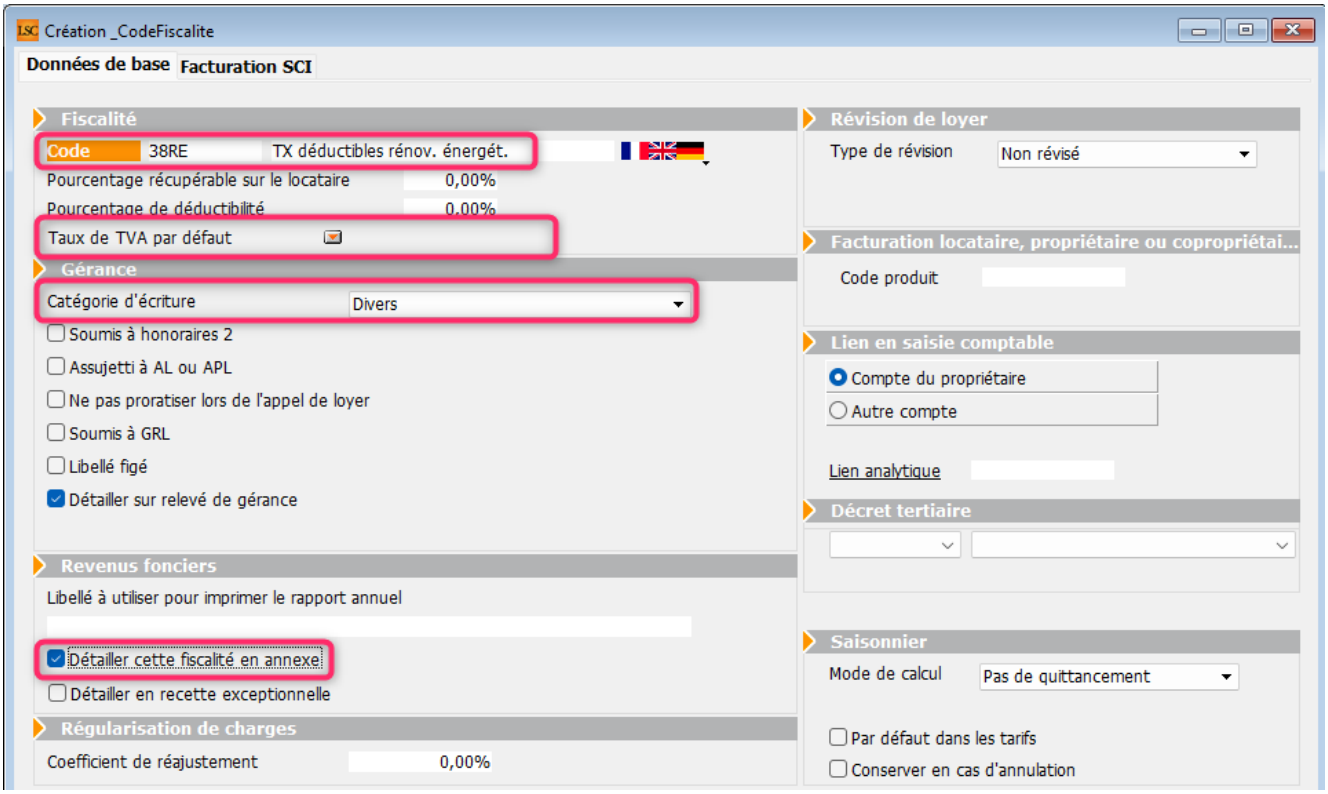
Entité	Compte	Date	Libellé	PJ	Pièce	Traceur	Débit	Crédit	Compte	Journal
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Solde VMC		1238	1803	150,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Acompte VMC		1238	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/2023	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 boite à lettres		12315	1803	250,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/2023	Changement boite 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

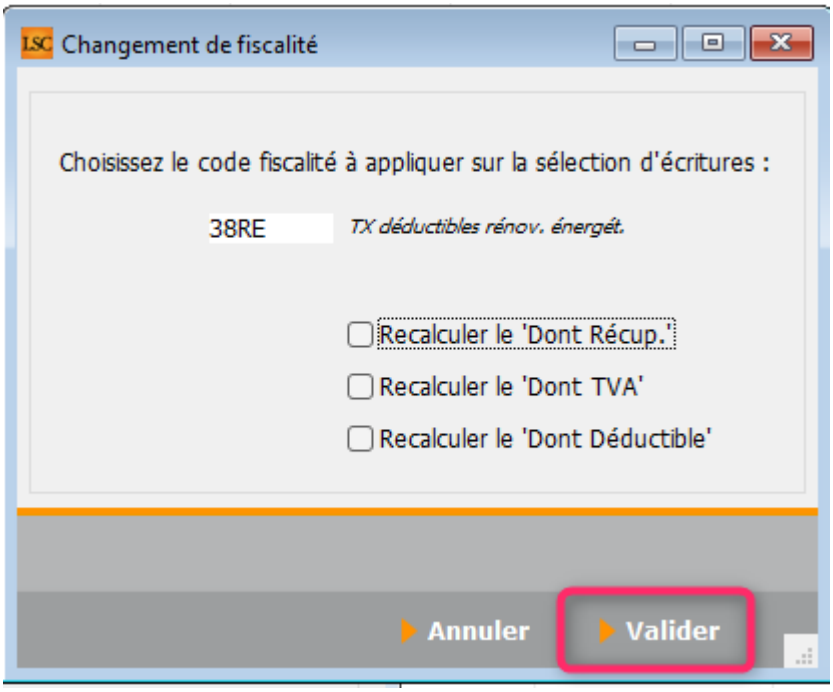


La 1ère fois, LSC vous indiquera que le code n’existe pas et procédez à sa création en cliquant sur OK

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



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



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)

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 boite à cocher de la 6ème 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).

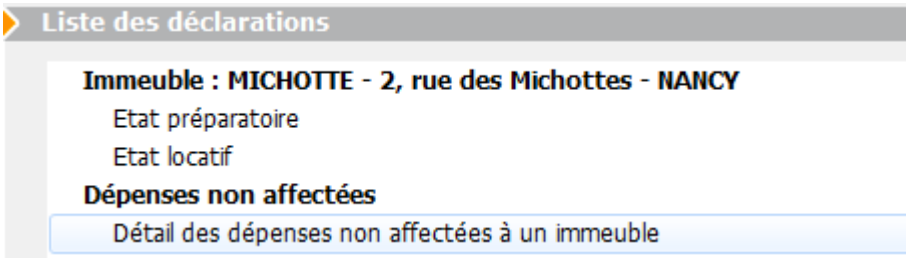
Modification des déclarations

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

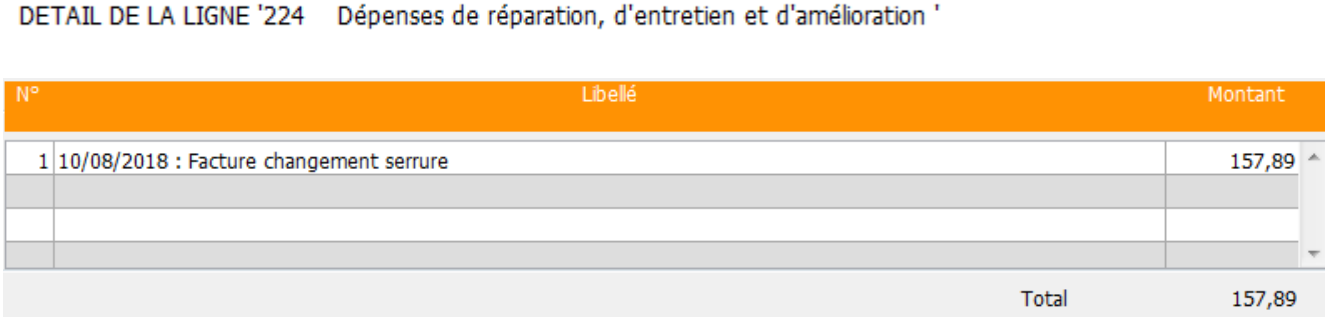
Vous êtes à ce moment en modification de la déclaration du propriétaire où LSC vous affiche son adresse (modifiable) et les états par immeuble.

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.



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 1ère 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 2024. 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 2024.**

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 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024. D'autre part, l'exercice précédent laissait apparaître une répartition créditrice en faveur du copropriétaire de 160 €.

Au cours de l'année civile 2024, un copropriétaire a versé au syndic 8 provisions, 4 pour les opérations courantes et 4 pour travaux :

> Provisions 2024 opérations courantes (4 * 480) = 1920 euros

> Provisions 2024 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 15/02/2024 pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 :

> Dépenses réelles 2023 = 1840,00 euros

> Provisions versées 2023 (4 x 500) = 2000,00 euros

Ce montant correspond à votre ligne 229 de la déclaration antérieure

> Solde créditeur 2023
= 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 2024
2320,00 €

Ligne 230 : Régularisations provisions versées en 2023
1734,00 €

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

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 2024 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 2024» 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 2024 (2072-C)**» & «**REVENUS SCI 2024 (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'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 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

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'informative 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

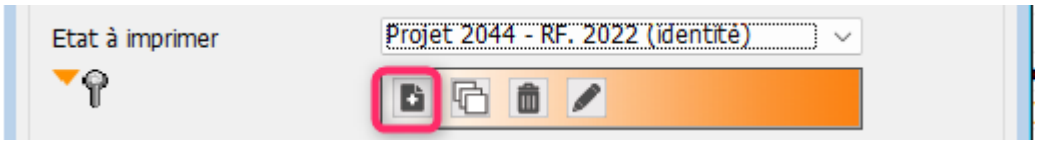
II – Comment gérer les revenus fonciers dans La Solution Crypto ?

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 +



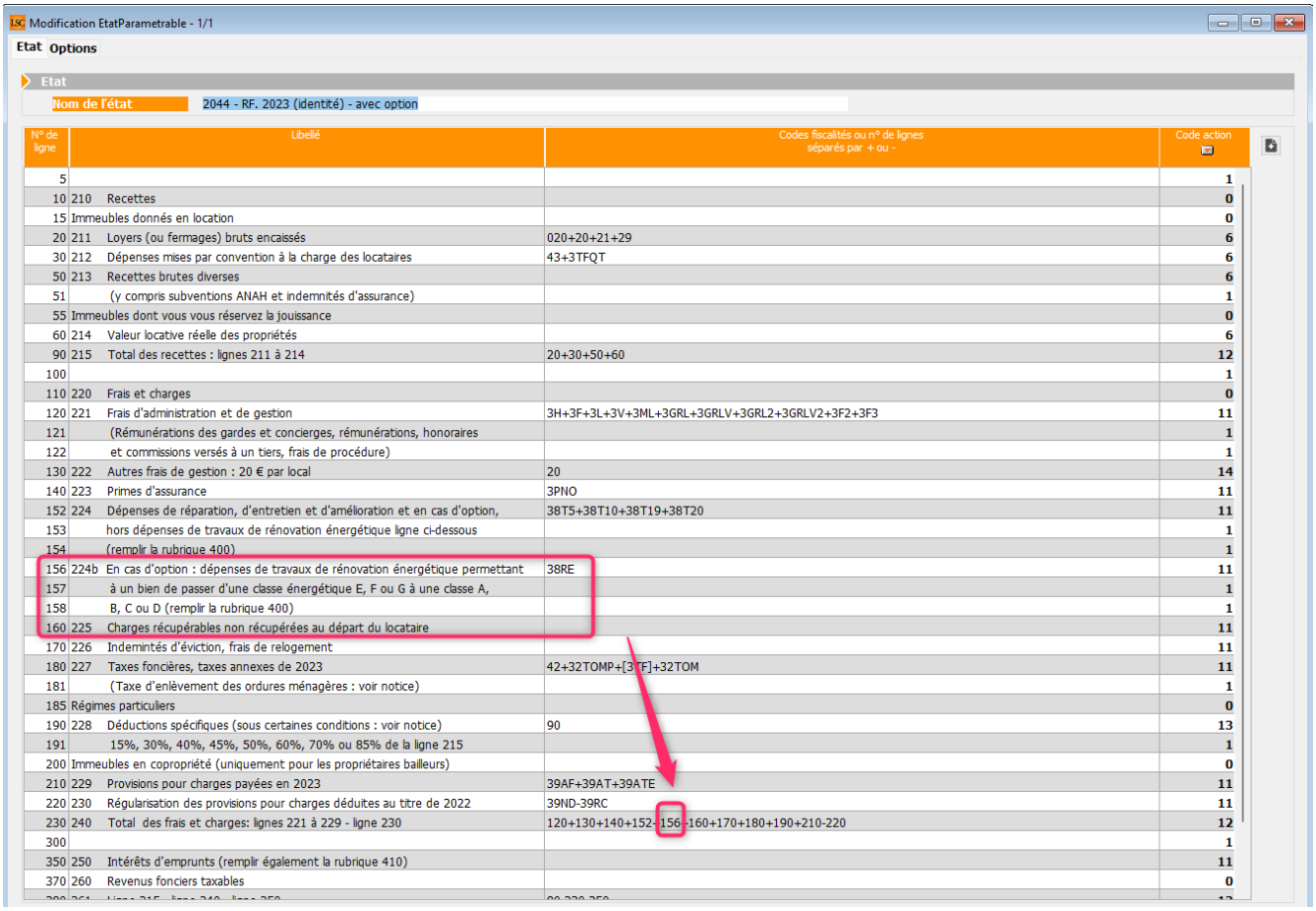
Puis, cliquez le bouton Ouvrir et ouvrez le document « Projet 2044 – R.F. 2023 (par identité)

– 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



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+3GRL+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	3PNO	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+[3TF]+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

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

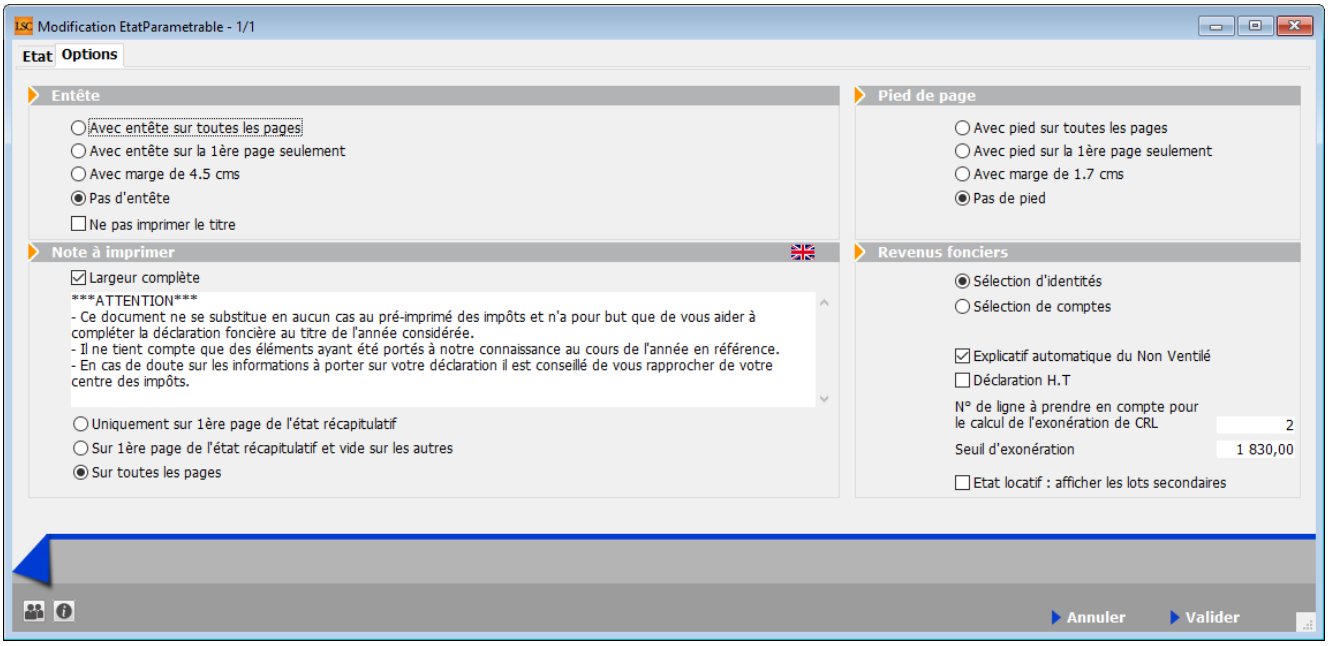
180	227	Taxes foncières, taxes annexes de 2022	42+[3TF]+32TOM-32TOMP	11
181		(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)		1

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



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 créé 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 boite 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.*

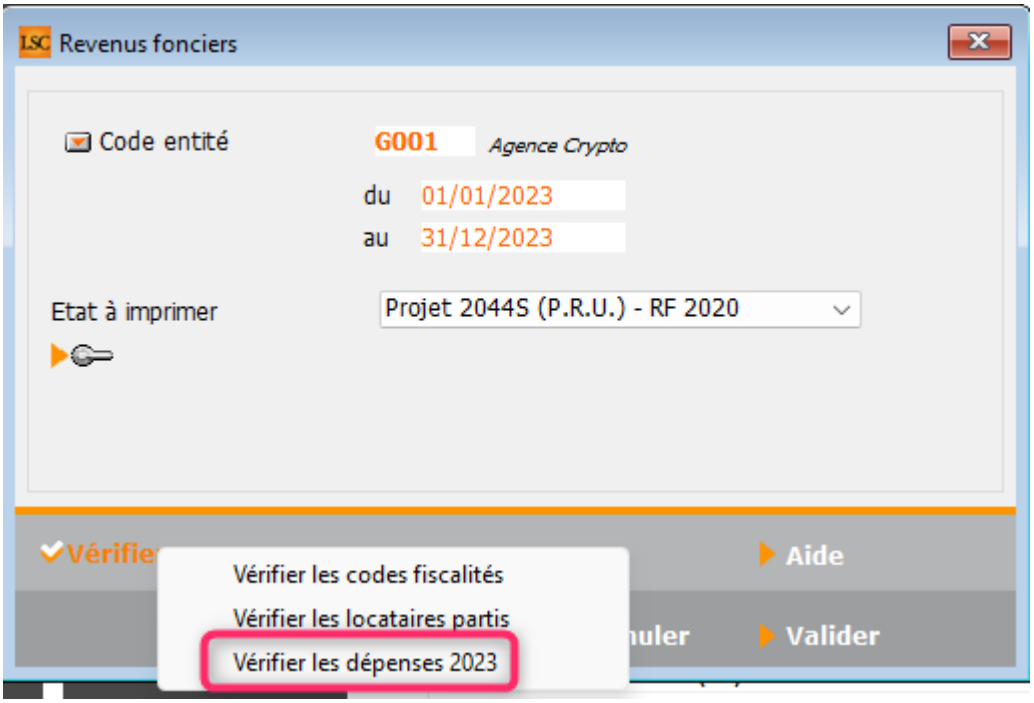
Important : si vous avez plusieurs mandats pour un même propriétaire, il est nécessaire de cocher cette option sur tous les mandats que vous gérez pour lui.

Précision : si vous avez lancé un 1er calcul et que vous désirez en lancer un 2ème 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.



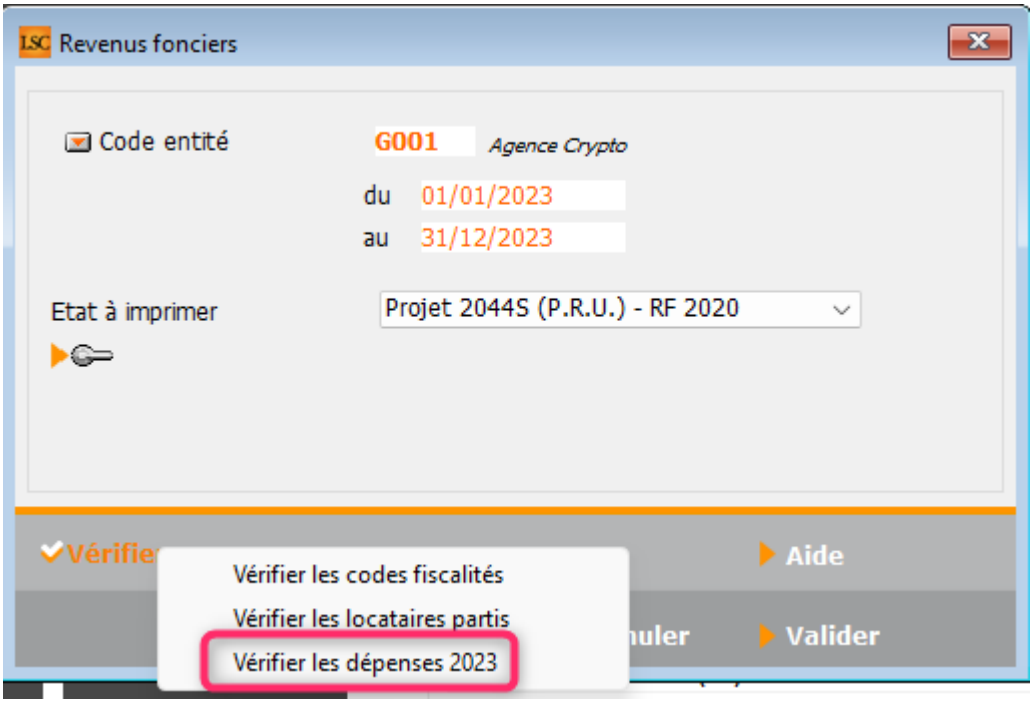
Donne un accès à un menu pop-up proposant trois options :

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 saisit 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

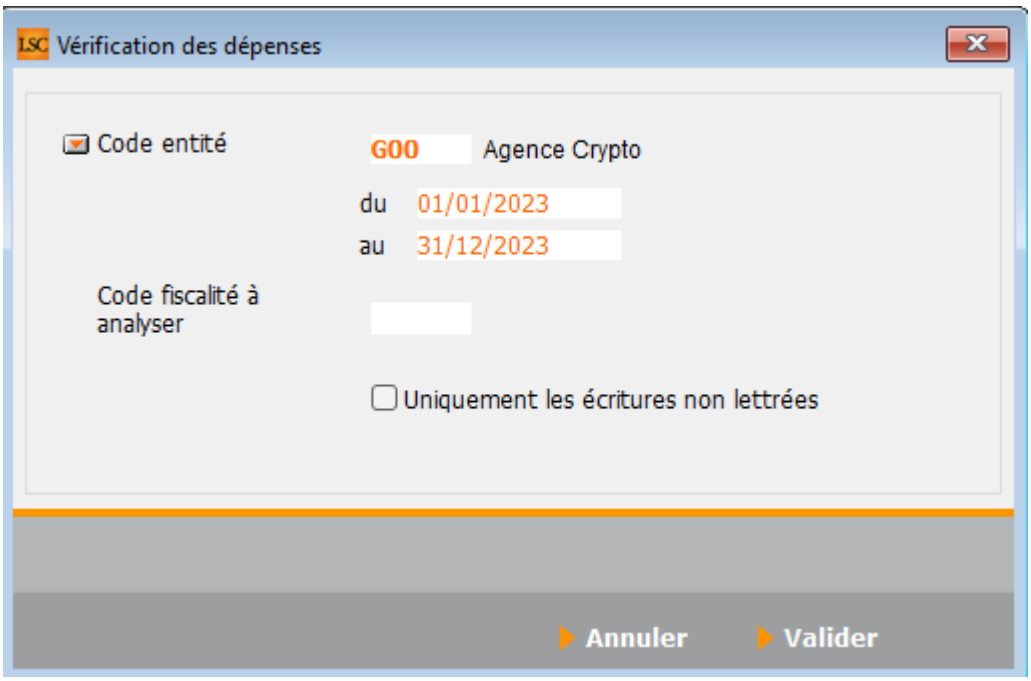
Quelles dépenses ?

Source : notice 2072-C-NOT-SD disponible sur impots.gouv.fr

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)



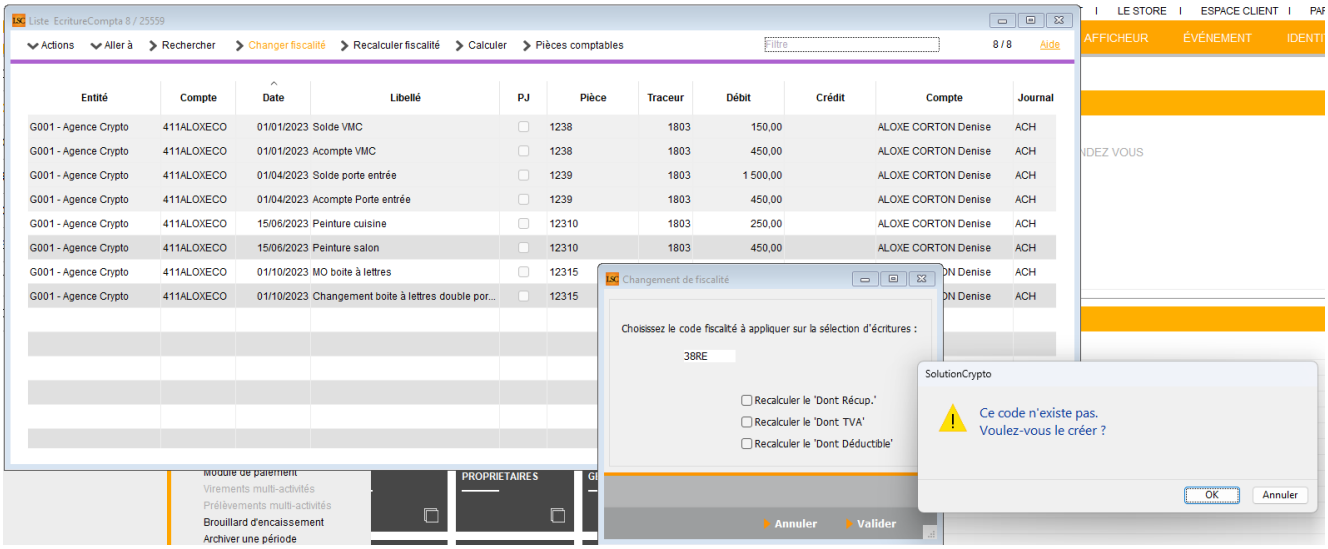
A l'issue, vous obtenez une liste d'écritures. A partir de cette liste, vous devez donc distinguer les travaux entrant dans le cadre de la rénovation énergétique et les autres.

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)



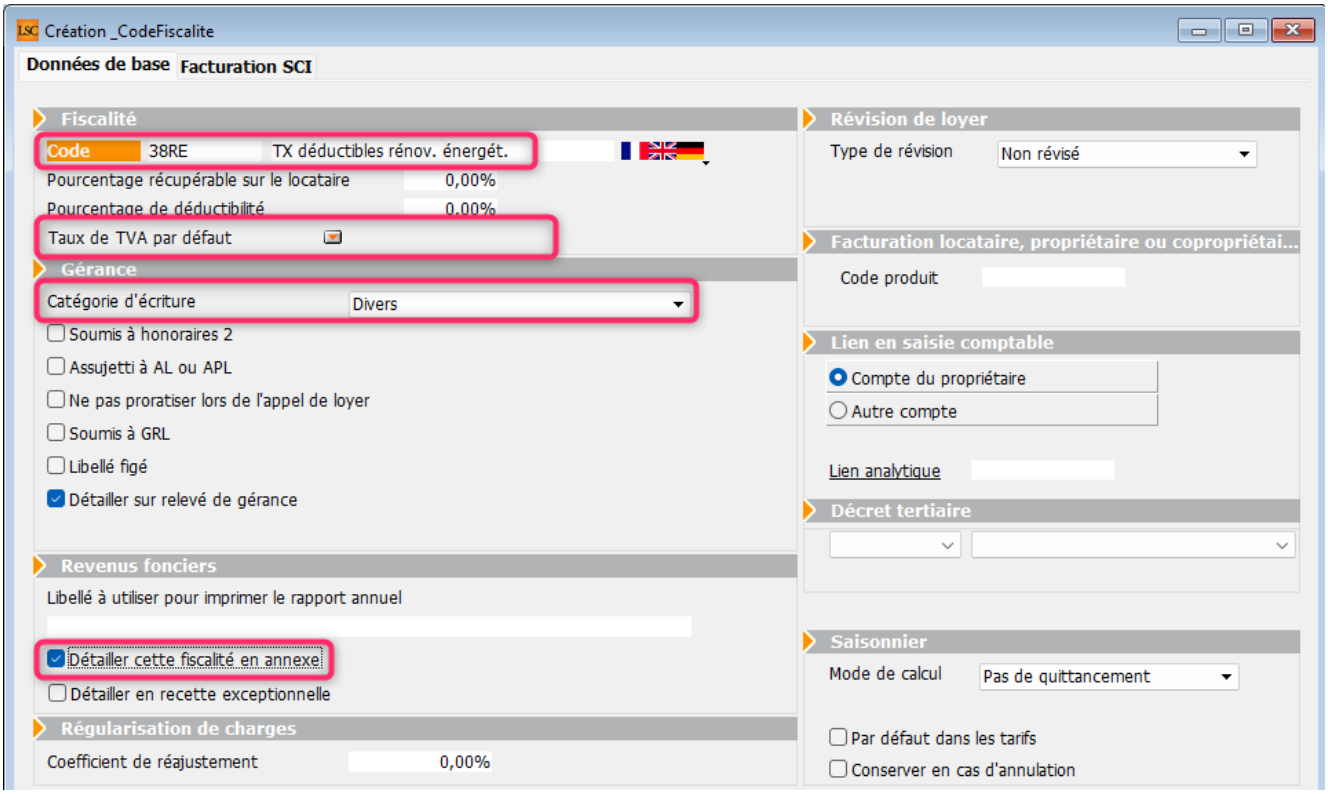
Entité	Compte	Date	Libellé	PJ	Pièce	Traceur	Débit	Crédit	Compte	Journal
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Solde VMC		1238	1803	150,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/01/2023	Acompte VMC		1238	1803	450,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/04/2023	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 boite à lettres		12315	1803	250,00		ALOXE CORTON Denise	ACH
G001 - Agence Crypto	411ALOXECO	01/10/2023	Changement boite 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

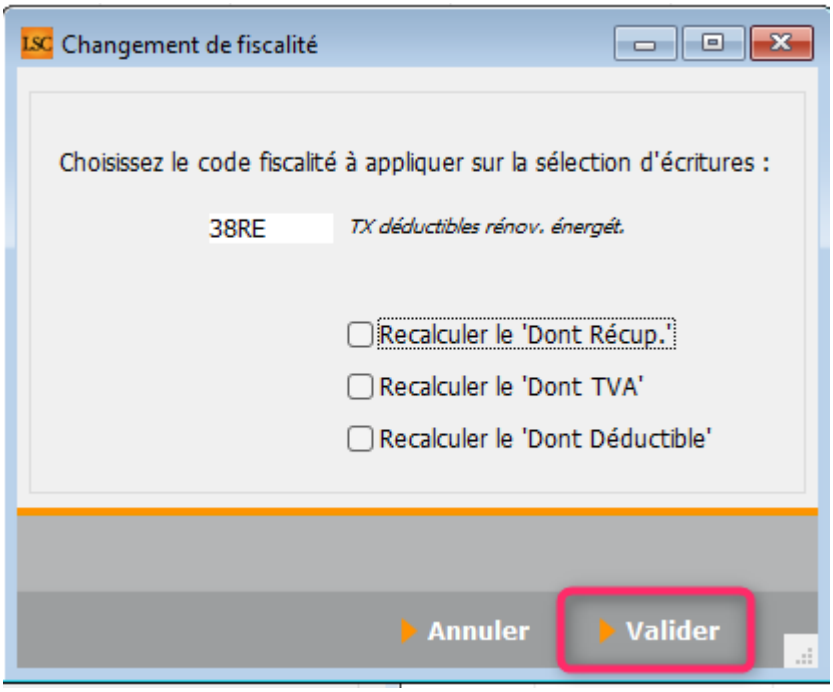


La 1ère fois, LSC vous indiquera que le code n’existe pas et procédez à sa création en cliquant sur OK

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



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



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 boite à cocher de la 6ème 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).

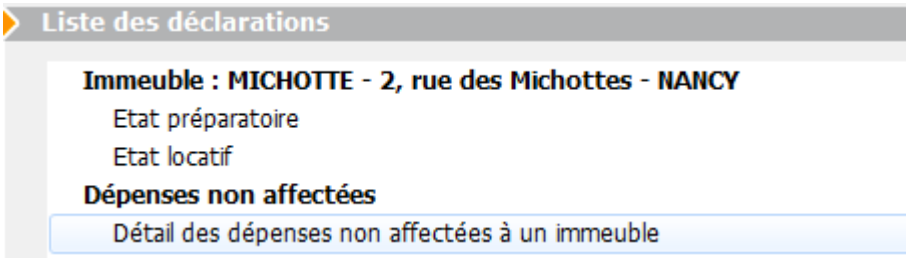
Modification des déclarations

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

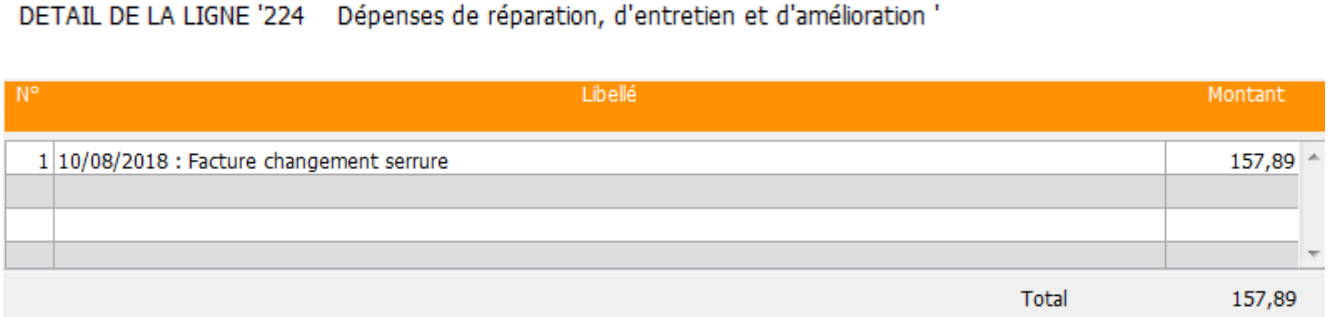
Vous êtes à ce moment en modification de la déclaration du propriétaire où LSC vous affiche son adresse (modifiable) et les états par immeuble.

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.



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 1ère 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 1er 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 €

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

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'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 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

Addendum des versions 6.0.9

et 6.2.1

Addendum des modifications apportées à LSC depuis les versions 6.0.8 & 6.2

Sommaire

Les nouveautés sont affichées en bleu…

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

Si une information ne concerne qu'une des deux versions, nous vous le précisons…

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.

Module Organiseur

– AR 24 – Gestion de l'avis électronique (LRE simplifiée)

– Liste des factures – PDF unique

Corrections diverses

– F4 – planning personnel

– F5 – Emails reçus – liste

– SMS – B2SMS – gestion des envois

– Signature électronique (correction)

Module Syndic

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

– Article de vote : création d'un nouvel article (mode Luxembourg)
-AG_connect

CORRECTIONS DIVERSES

Répartition des charges
Racines autorisées
AG Connect

Module Gérance

Locataire

– Révision de loyer (conditions)

– Régularisation des charges (nouvelles informations sur fiches LOT et LOCATAIRE)

– Régularisation des lots isolés : nouvelle version, entièrement réécrite.

Propriétaire

– Mise en place des revenus fonciers 2020

Corrections diverses

Bordereaux assurance locative et vacance

Relevé de gérance n° 7

Module Comptabilité

– Brouillard d'encaissement : prélèvement one/off

Tous modules

Révision de code …

Retour sommaire

Module Organiseur

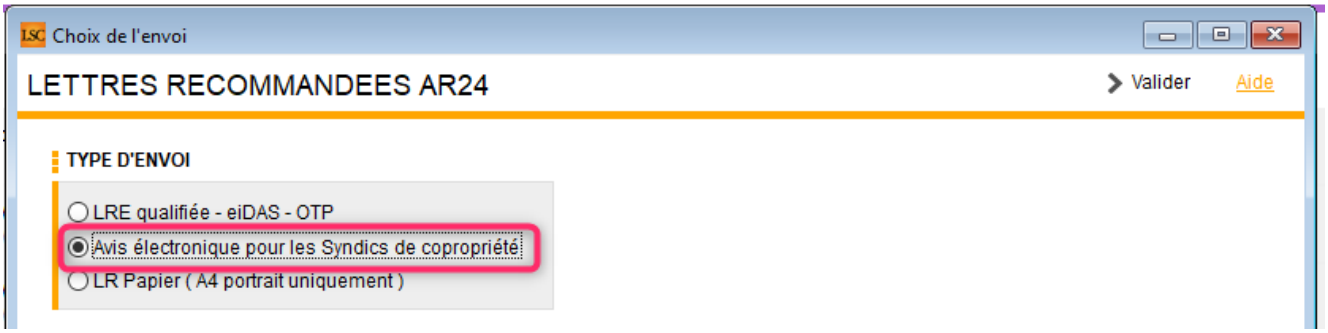
Raccourcis

Ajout d’un nouveau raccourci : historique d’un dossier

AR 24

Avis Électronique (LRE simplifiée)

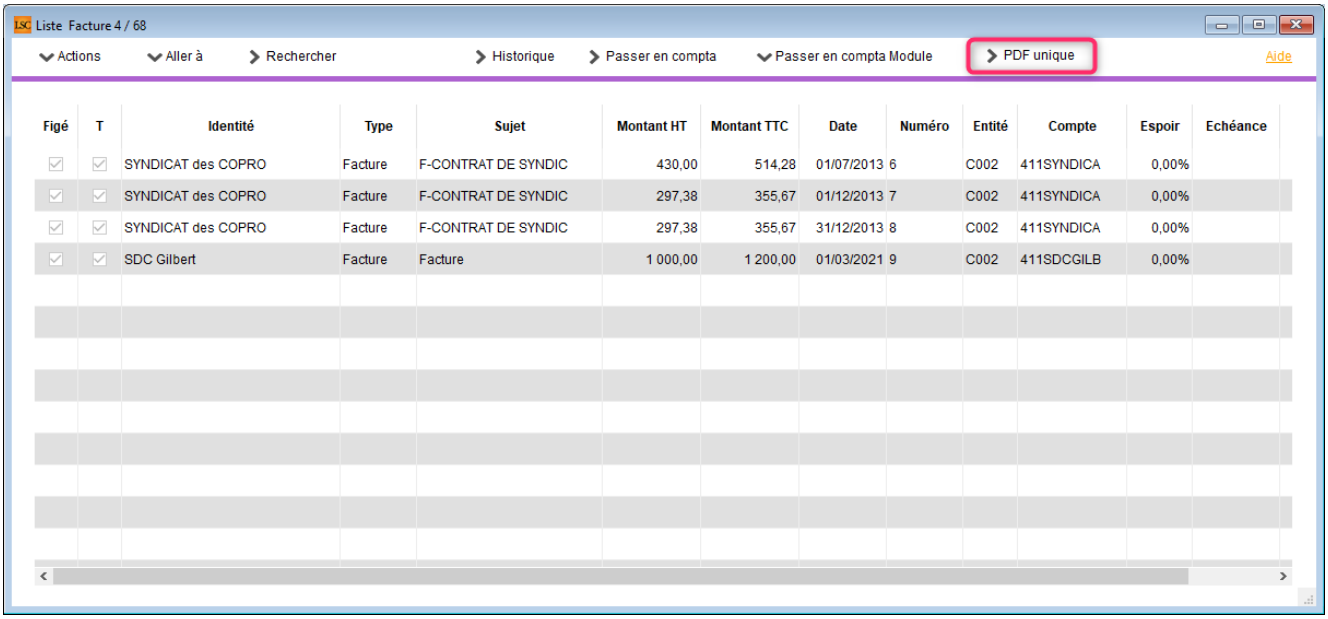
Dorénavant, vous pouvez transmettre à notre partenaire des documents qui seront traités en LRE simplifiées, donc avec beaucoup moins de contraintes pour vous et vos clients pour l’envoi et la réception des documents.



Liste des factures

PDF unique

Ajout d’un bouton “PDF unique” : permet de générer un fichier PDF avec toutes les factures sélectionnées.



Figé	T	Identité	Type	Sujet	Montant HT	Montant TTC	Date	Numéro	Entité	Compte	Espoir	Echéance
☑	☑	SYNDICAT des COPRO	Facture	F-CONTRAT DE SYNDIC	430,00	514,28	01/07/2013	6	C002	411SYNDICA	0,00%	
☑	☑	SYNDICAT des COPRO	Facture	F-CONTRAT DE SYNDIC	297,38	355,67	01/12/2013	7	C002	411SYNDICA	0,00%	
☑	☑	SYNDICAT des COPRO	Facture	F-CONTRAT DE SYNDIC	297,38	355,67	31/12/2013	8	C002	411SYNDICA	0,00%	
☑	☑	SDC Gilbert	Facture	Facture	1 000,00	1 200,00	01/03/2021	9	C002	411SDCGILB	0,00%	

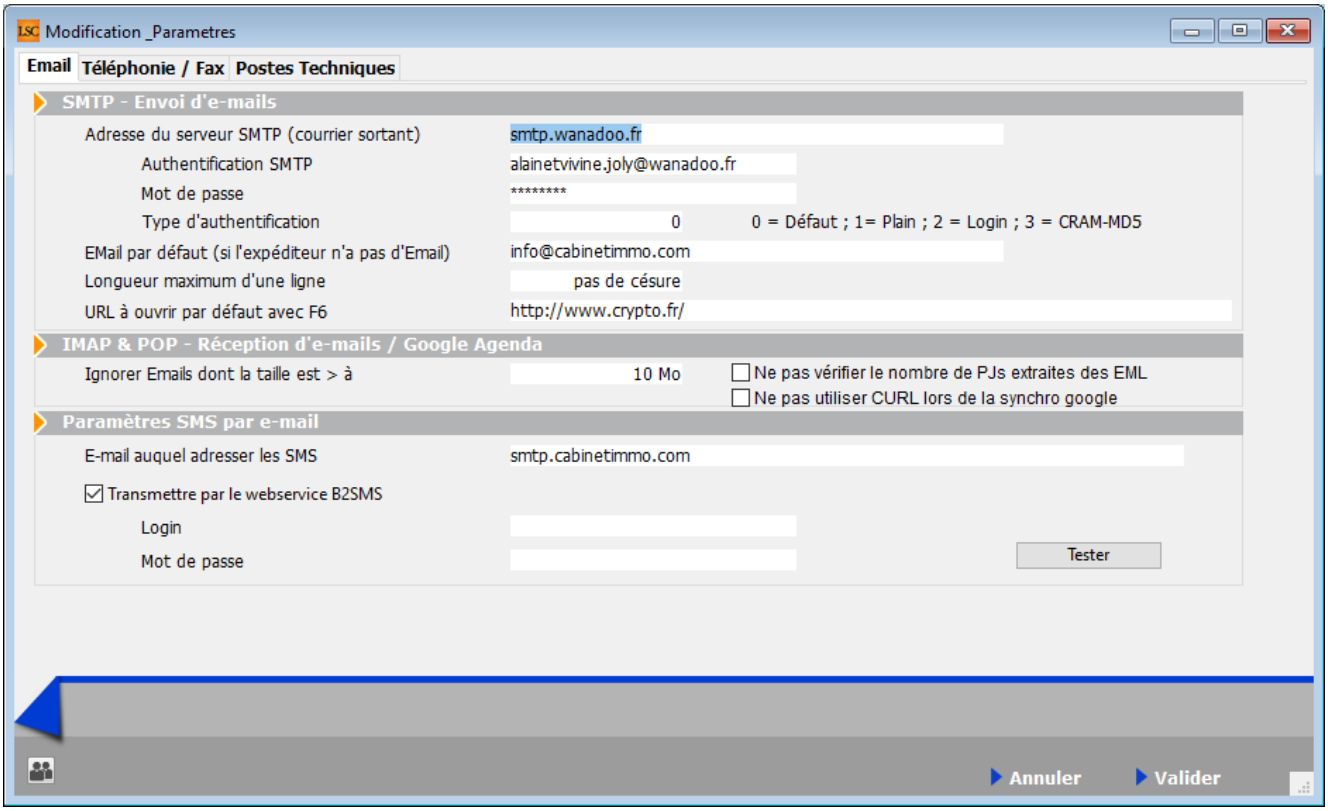
SMS – B2SMS

Si vous avez des soucis d'envoi de SMS avec notre partenaire, il est possible de changer certains paramètres pour modifier ladite méthode d'envoi..

Accès : menu paramètres, préférences et administration, administration métier, Organiseur, Configuration SMTP, FAX, SMS

Une boite à cocher "Transmettre par le webservice B2SMS" est présente.

Une fois cochée, il faut saisir les login et mot de passe qui vous ont été transmis par notre partenaire…



+ Ajout d'un bouton "Tester" qui permet d'envoyer un SMS de test au numéro de téléphone renseigné afin de tester le webservice

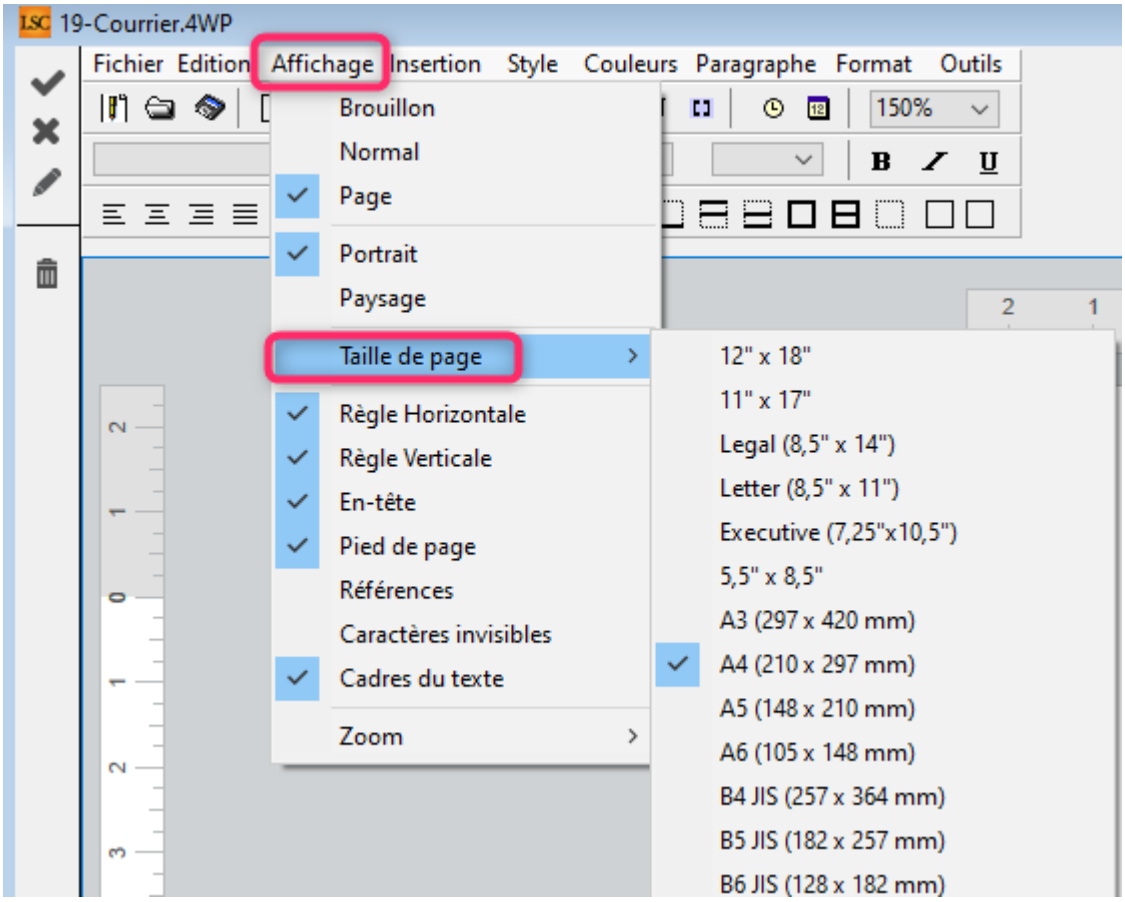
> *Dans l'envoi de mail, si le message est de type SMS et que le module SMS par webservice est activé, alors le SMS est envoyé par le webservice au lieu de partir par email. Sinon le fonctionnement reste identique à celui déjà existant.*

Corrections diverses

4D Write Pro (6.2 uniquement)

+ La commande "rechercher remplacer" … ne remplaçait rien. Corrigé

+ Menu affichage – ajout d'un taille de page qui permet de chosir une taille de papier parmi celles disponibles sur l'imprimante (A4, A3, etc)



+ F1 – Création d'un SMS – Saisie dans Write pro : on compte dorénavant les lettres au fil de la saisie comme dans la version 6.0

+ Menu insérer

Ajout d'un "insérer colonne" et d'un "insérer section".

+ Menu format

Ajout d'un menu "section" qui permet de renommer une section, de définir une première page différente, des bordures, des marges

F4 – Planning personnel

Si l'option "utiliser un code gestion différent du code physique" est décochée dans les paramètres : le libellé "pour le" devient "immeuble".

F5 – emails reçus

BOUTON Liste puis option RANGER

Les événements pouvaient être dispatchés entre événements ou messagerie interne voire refuser de changer d'état en fonction du contexte. On pouvait donc par exemple tenter de ranger 20 emails et n'avoir que 15 événements en résultat. Corrigé

F8 – Tiers

Version 6.2 uniquement – La contrainte de suppression n'avait pas été reprise

Signature électronique

Le "place IT", c'est à dire le placement des signatures présent dans les modèles d'événements, ne prenait pas en compte les éventuelles pièces jointes rattachées au modèle. Corrigé

Gestion des images

L'extension .JPEG n'était pas reconnue. Seule .JPG l'était. Corrigé

Retour sommaire

MODULE SYNDIC

Paramètres

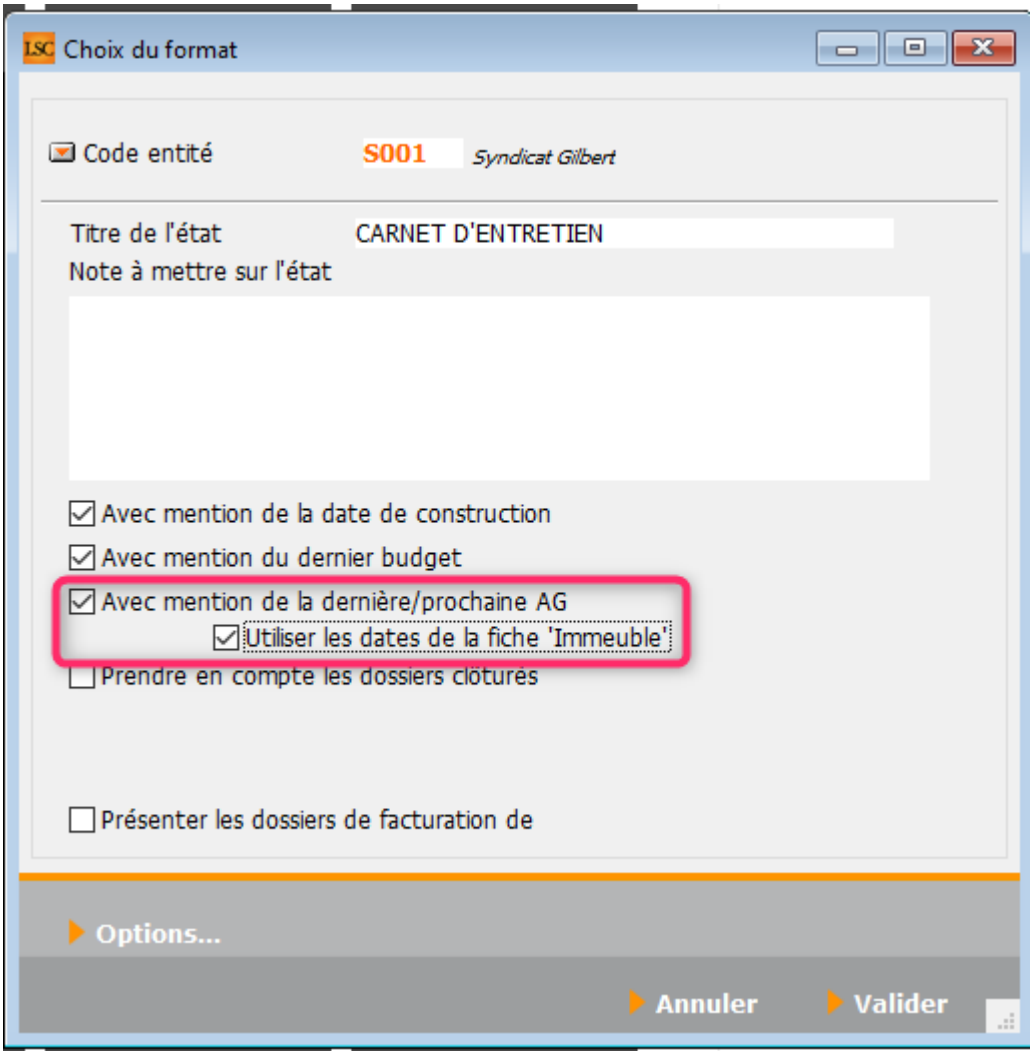
Gestion des racines de comptes. Sur la version précédente, nous avions ajouté un certain nombre de racines de comptes autorisées afin de tenir compte de la nouvelle législation.

Dans ces changements, une erreur avait été commise et nous avions saisi la racine "65" au lieu de "645". Corrigé

Carnet d’entretien

+ Ajout du n° d’immatriculation (s’il existe)

+ Ajout d’une option “Utiliser les dates de la fiche immeuble” pour le choix “mention date AG”.

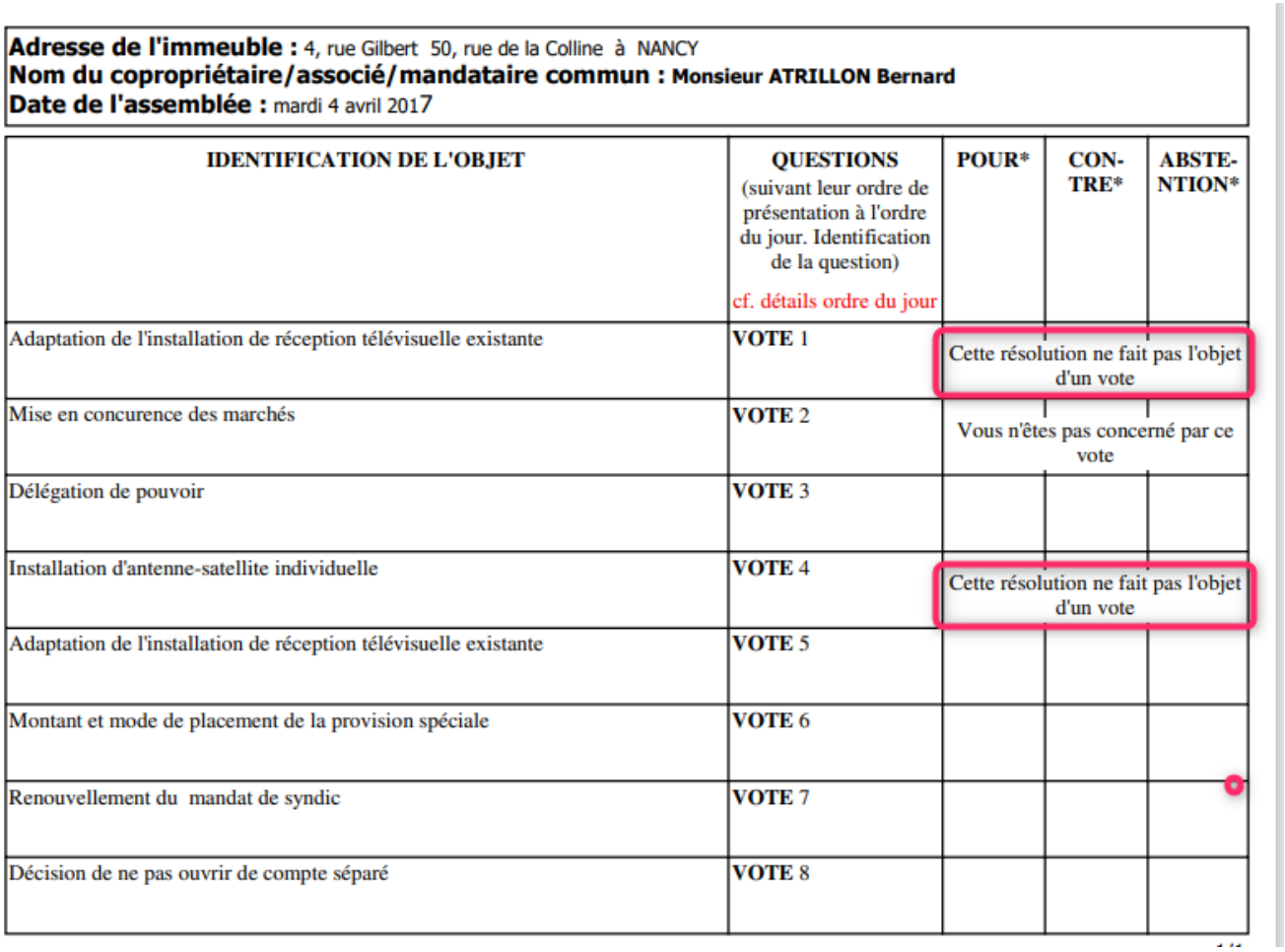


Assemblée générale

Formulaire de vote par correspondance

Résolution sans vote

-Ajout de la mention “Cette résolution ne fait pas l’objet d’un vote” pour les articles -1



Adresse de l'immeuble : 4, rue Gilbert 50, rue de la Colline à NANCY
Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : Monsieur ATRILLON Bernard
Date de l'assemblée : mardi 4 avril 2017

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS (suivant leur ordre de présentation à l'ordre du jour. Identification de la question) cf. détails ordre du jour	POUR*	CON-TRE*	ABSTE-NTION*
Adaptation de l'installation de réception télévisuelle existante	**VOTE** 1	Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote		
Mise en concurence des marchés	**VOTE** 2	Vous n'êtes pas concerné par ce vote		
Délégation de pouvoir	**VOTE** 3			
Installation d'antenne-satellite individuelle	**VOTE** 4	Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote		
Adaptation de l'installation de réception télévisuelle existante	**VOTE** 5			
Montant et mode de placement de la provision spéciale	**VOTE** 6			
Renouvellement du mandat de syndic	**VOTE** 7			
Décision de ne pas ouvrir de compte séparé	**VOTE** 8			

Heure de l'AG

Si l'heure de l'assemblée générale n'a pas été renseignée (donc à 00h00), elle n'est plus mentionnée sur la 1ère page du formulaire.

Article de vote 264 (Mode Luxembourg)

Ajout d'un article 264 (majorité renforcée : moitié de tous les copropriétaires + 75% des tantièmes. Correspond à l'article 19 "local".

Rappel de la correspondance pour le Luxembourg :
* Majorité simple ou relative = article 17 = 24 si on ne compte pas les absentions et 240 sinon
* Majorité absolue = article 18 = 250
* Majorité renforcée = article 19 = 264
* Unanimité = article 20 = 269

AG Connect (partenaire)

Luxembourg

Possibilité de faire de l'AG Connect pour le code pays "Luxembourg"

Belgique

AG Connect est maintenant compatible avec le code pays "Belgique".

Gestion des arrivées

Prise en compte des heures d'arrivés en cours d'AG.

Corrections diverses

Budget

- Impression détail (version 6.2 uniquement)

Les sauts de page étaient mal calculés (le corps faisait 11 pixels mais on ajoutait seulement 10). Les pieds de tableau faisaient 561 pixels alors que le corps en faisait 550. Corrigé

Module de paiement

- Brouillon (version 6.2 uniquement)

Lors du prélèvement multi-activités, le dernier brouillon était remonté alors qu'il n'avait pas lieu d'être….Corrigé

Répartition des charges

L'erreur suivante pouvait apparaître "dépassement capacité tableau" quand pas un des comptes de charges inhérent à la répartition lancée n'avait pas de clé de répartition attachée. Corrigé

Retour sommaire

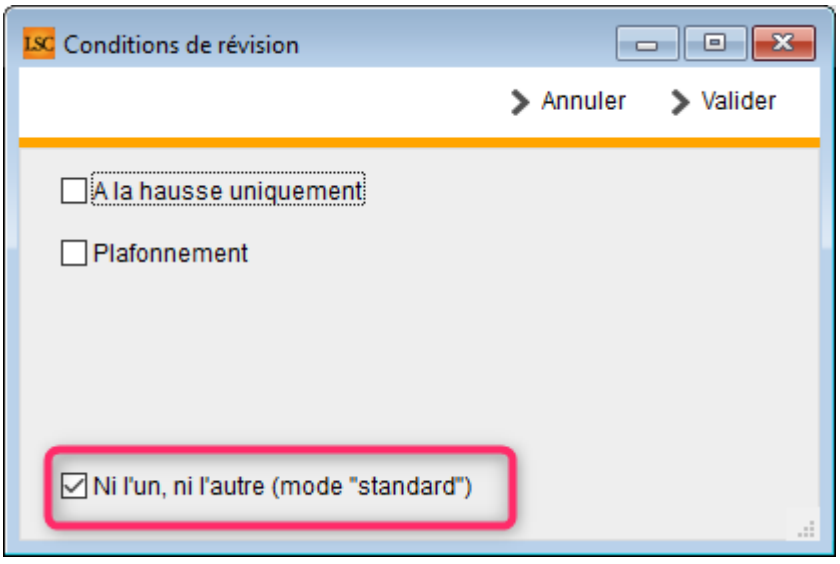
Module GÉRANCE

LOCATAIRE

Révision de loyer (conditions)

Depuis la version 6.0.8, deux nouvelles options sur les conditions de révision étaient disponibles dans la fiche locataire. Tant que vous n'ouvriez pas cette fenêtre, elle n'avait pas d'incidence sur la fiche courante. Après, ouverture, par contre ….

Le problème, c'est qu'il manquait une option permettant d'indiquer à LSC que vous désiriez rester "neutre" sur le locataire. Celle-ci a été ajoutée, nommée "Ni l'un, ni l'autre (mode "standard")"



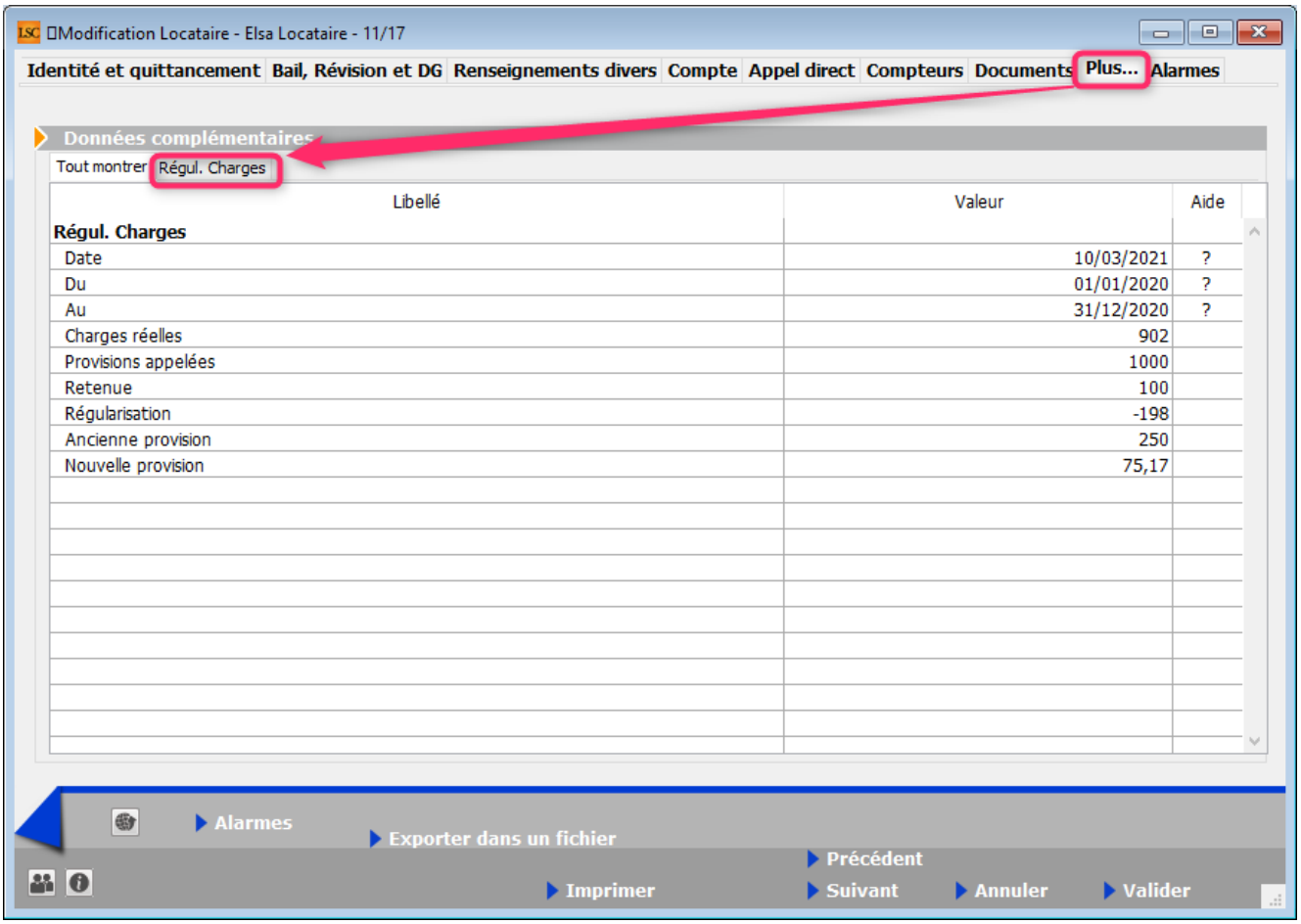
Révision par période

La TVA permanente n'était pas recalculée. Corrigé

Régularisation des charges (lot isolé v1/v2 ou immeuble complet)

Fiche Locataire

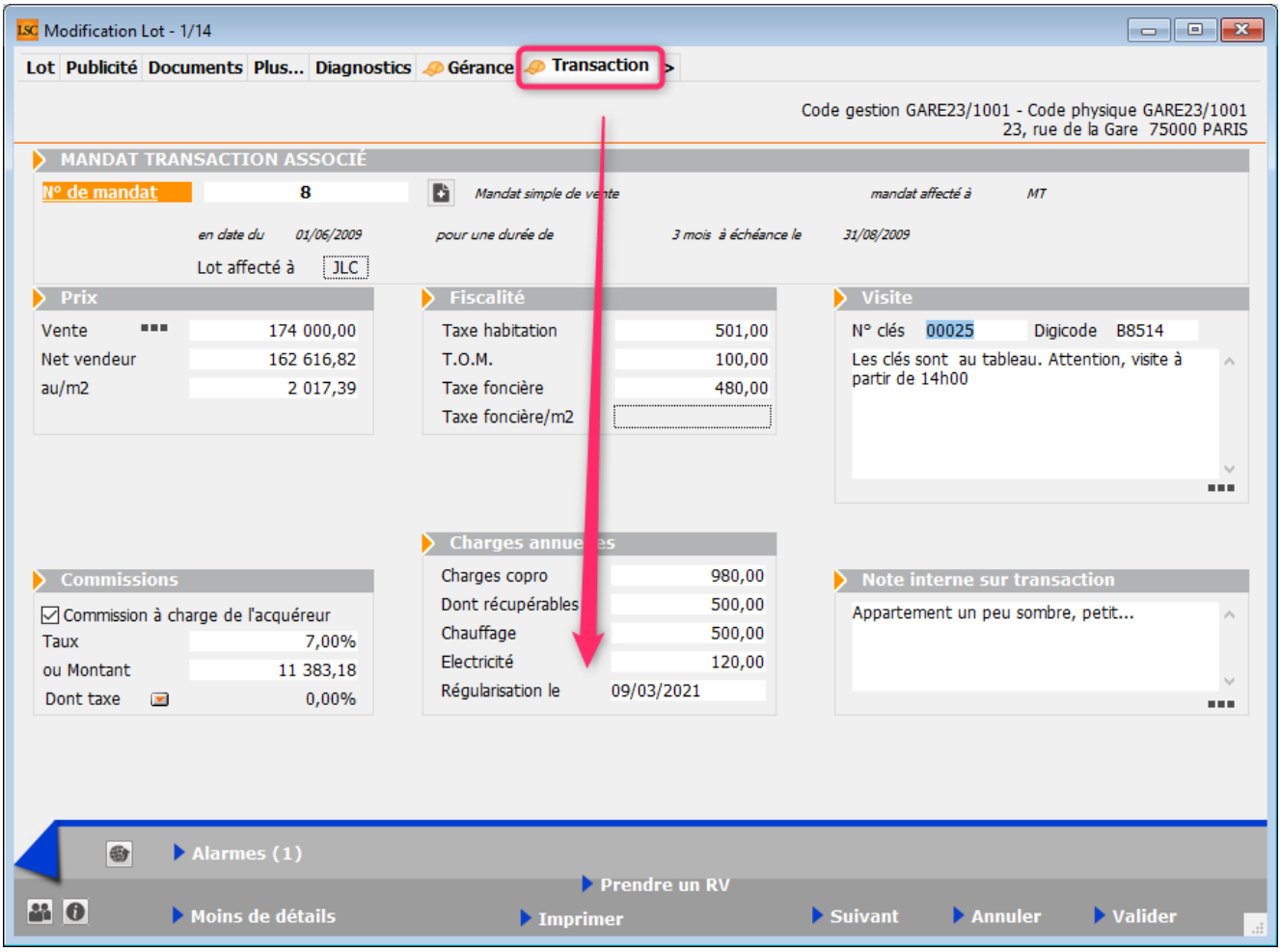
Dorénavant, après une régularisation des charges, les informations inhérentes à celle-ci sont récupérées et stockées sur la fiche, dans l'onglet "plus".



Ces données sont mises à jour à chaque nouveau calcul…

Fiche LOT

Ajout d'un champ "date de régularisation" permettant de renseigner la date de la dernière régul de charges.

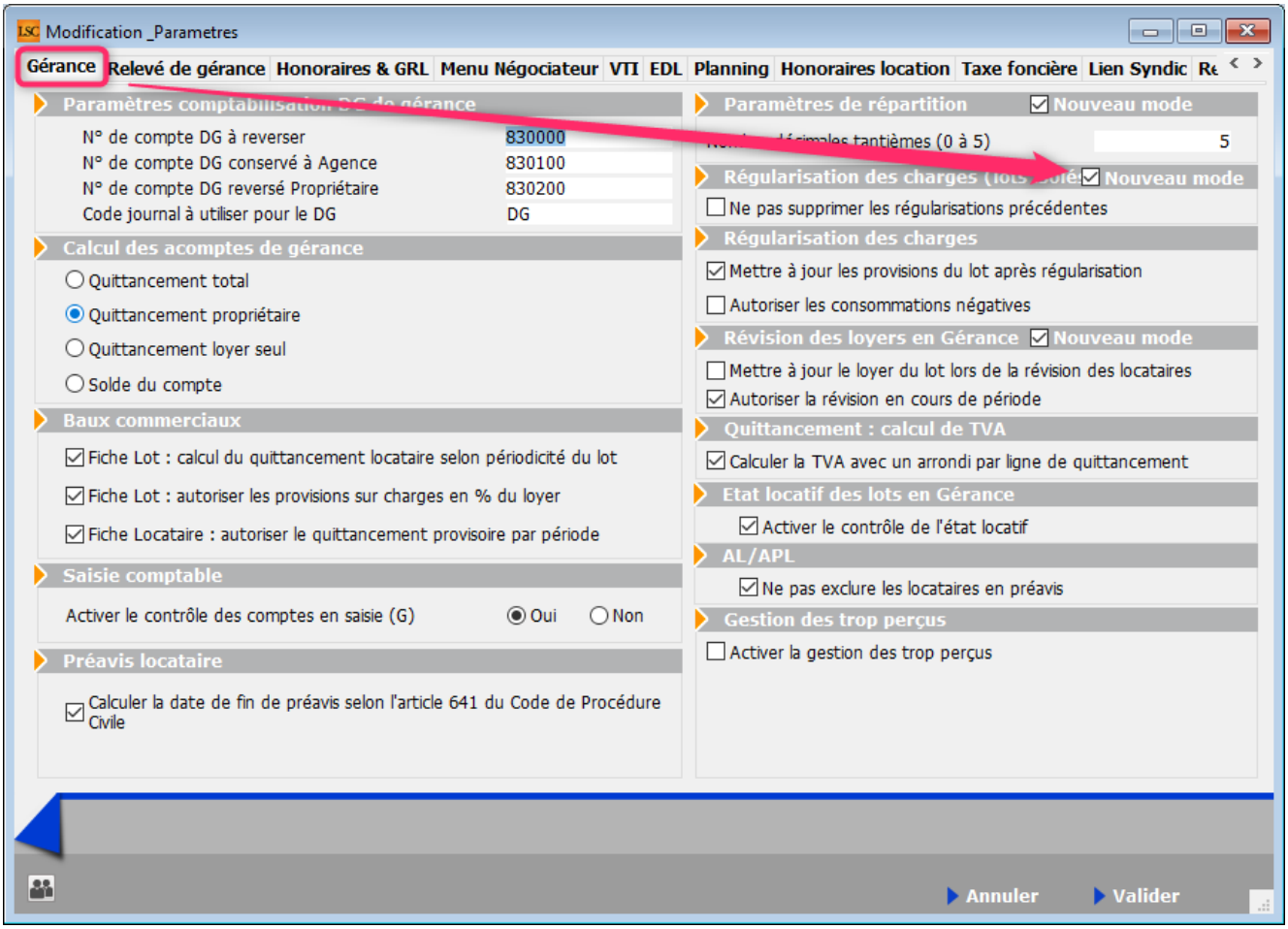


Cette date est alimentée automatiquement par tout type de régularisation lancée (isolée, par immeuble)

Régularisation des lots isolés – nouveau mode

La régularisation des lots isolés a été entièrement réécrite et vous propose de nouvelles fonctionnalités et plus de souplesse. Pour y accéder, il faut l'activer via l'administration.

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



Retrouvez une documentation exhaustive sur le lien suivant : lots isolés

PROPRIETAIRE

Revenus fonciers 2020

Mise en place des revenus fonciers 2020.

Divers documents sont disponibles sur l'espace client : (URL : https://espaceclients.crypto.fr/categories/actualites)

Vous y trouverez :

- les états à importer : 2072 (S et C) + projets 2044 (identité et indivision + projets 2044 S (Immeubles spéciaux + Propriétés rurales et urbaines
- Vidéos explicatives : 10 vidéos à votre disposition

Pour la documentation, vous y accéder directement via le lien suivant : doc

Corrections diverses

Bordereaux assurance locative et vacance

Si une entité avait un nom différent du nom de votre licence, alors c'est l'adresse des paramètres qui était affichée au lieu de l'adresse de l'entité. Corrigé

Relevé de gérance n° 7

Ne tenait pas compte de la BAC "Exclure les écritures lettrées" pour la partie "Relevé de compte" (versements effectués) et "Pour mémoire"
Concerne : G_RGImprimerUnFormat7 (lignes 866 à 869 et 913 à 915)

Retour sommaire

MODULE COMPTABILITÉ (tous modules)

Brouillard d'encaissement – Prélèvement One/off

Bouton Valider & Annuler

+ Les boutons annuler et valider deviennent inactifs après génération d'un fichier de prélèvement one off.

+ Le bouton valider ne devient actif que si les mouvements ont été comptabilisés via le bouton idoine.

Les paramètres “utiliser les données du compte de centralisation ou du journal commun” et “regrouper les fichiers par BIC créancier…” sont appliqués au prélèvement one off selon le même principe que dans le module de paiement classique.

CORRECTIONS DIVERSES

Consultation de comptes

Solde progressif & regrouper ou globaliser

Une erreur “dépassement capacité tableau” pouvait survenir après utilisation de la bac regrouper ou globaliser. Corrigé

+ Corrections mineures…

- Si on triait l’une ou l’autre des listes et que l’on double cliquait sur une ligne d’écriture dans la liste de solde progressif, c’était rarement l’écriture sollicitée qui s’ouvrait
- Si on cochait regrouper ou globaliser, et qu’on double cliquait sur une écriture, alors on pouvait perdre une partie de la sélection de départ.
- Si en “alt + clic” sur la liste des soldes progressifs, on modifiait un libellé d’écriture, la modification n’était pas répercutée dans la liste.

Retour sommaire

TOUS MODULES

Révision de code

Afin d'optimiser les liens entre les tables et les recherches indexées, une réécriture du code de gestion des index a été effectuée, permettant d'en diminuer très fortement le nombre et en même temps la taille du fichier qui les stocke. Il devrait donc en résulter un confort de travail amélioré.

Cependant, il vous faut lancer une réindexation de la base pour que ces changements soient pris en compte, ce qui peut être (très) long. Appelez notre service hotline technique si vous êtes intéressé.

Retour sommaire

Revenus fonciers – édition

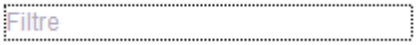
La liste des déclarations de revenus fonciers est accessible à partir du menu propriétaire. Elle affiche toutes les déclarations, actuelles ou anciennes.

Les (nouveaux) principes de la liste de gestion

Plus d'écran de recherche préalable, vous arrivez directement sur la liste
La vague a disparu, offrant plus d'espaces dans le bas de l'écran
Les menus ou boutons sont tous situés en haut de l'écran

- Le picto ⌄ indique un menu avec un choix multiple
- Le picto › indique un bouton simple

Un filtre est accessible permettant **des sous-sélections en temps réel** au fur et à mesure de votre frappe.



.

> ***Précision***
> *Un filtre n'est pas une recherche, il ne fait qu'éliminer les fiches hors demandes. Si vous effacez les éléments du filtre, la liste originale s'affiche à nouveau.*

NB : n'est pas encore disponible sur toutes les listes mais sera déployé au fur et à mesure des versions 6.

Les entêtes de colonne

Chaque colonne peut être triée par ordre croissant par un simple clic sur son titre ou décroissant en cliquant à nouveau sur le titre.
L'ordre des colonnes peut être changé temporairement via le principe du "Drag and Drop" (glisser – déposer). Cela peut faciliter votre lecture…

Les menus (ou boutons) communs à toutes les listes de gestion

Le menu Actions

Jusqu'à 6 rubriques peuvent être communes aux listes… Elles ne sont visibles qu'en fonction du contexte

Ouvrir dans une application

Tous les éléments affichés dans une liste de gestion peuvent être ouverts sur le logiciel de votre choix, à condition qu'il

puisse lire un export de fiches. Il est donc conseillé de choisir un tableur (Excel ou Open office par exemples).

Consultez l'article sur les préférences

Imprimer

Toutes les commandes d'impression agissent sur la sélection courante c'est à dire les fiches noircies et les fiches seront triées en fonction des préférences de l'utilisateur. A défaut de sélection, toutes les fiches présentes à l'écran seront imprimées et l'ordre d'affichage de l'écran est respecté.
Cette commande permet d'imprimer la liste de trois façons différentes.

Fiches

Chaque fiche sélectionnée est imprimée avec toutes ses caractéristiques en pleine page. Présentation verticale, une page par fiche.

Liste

Les fiches sélectionnées sont imprimées sous forme d'une liste. Présentation horizontale.

Plus…

Cette commande ouvre un puissant logiciel intégré permettant de créer des états, des étiquettes ou des graphes personnels

Sélection

Ce menu offre plusieurs options permettant de stocker des listes pour les ré-afficher par la suite. Interrogez notre service assistance si vous désirez ne savoir plus sur ce sujet.

Trier

Donne accès à un éditeur de tri permettant des tris mono ou multi-critères, notamment quand vous désirez faire un tri d'informations qui ne sont pas indiquées dans les colonnes de la liste de gestion (tri par date de création des tiers, par exemple)

Supprimer

La commande Supprimer permet la suppression définitive d'une ou plusieurs fiches sélectionnées (noircies) au travers d'une boîte de dialogue.

> *Cette suppression ne sera effective qu'après validation du mot de passe.*
> *La suppression n'est possible que si les contraintes de suppression le permettent.*

Export fichier

Permet d'exporter une sélection de déclarations pour les sauvegarder sur votre disque dur.

Par exemple, avant de lancer les déclarations des revenus 2018, vous exportez celles de 2017 et les historisez.

Import fichier

Permet d'importer des déclarations, préalablement exportées.

Rechercher

Cf. aide liée aux recherches sur les listes de gestion : accès à l'aide

Les menus (ou boutons) spécifiques à cette liste

Imprimer liasses

Permet de lancer directement l’impression (ou la création d’événements) de toutes les fiches ou des fiches sélectionnées. Les déclarations et leurs annexes seront prises en compte.