

CONSEIL NATIONAL DE LA COMPTABILITE

**Plan comptable applicable aux sociétés civiles
de placement immobilier
(S.C.P.I.)**

adopté par le CNC le 23 juin 1998 (avis n° 98-06)
et intégrant les dispositions du règlement n° 99-06
du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999

Avertissement :

Le plan comptable des SCPI a été approuvé par l'assemblée plénière du Conseil national de la comptabilité (CNC) le 23 juin 1998 sous condition que les modifications énoncées par l'avis n°98-06 du CNC trouvent leur traduction réglementaire.

Cette condition a été remplie par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999, modifiant l'arrêté du 26 avril 1995.

En conséquence, le présent plan comptable est publié en incorporant les dispositions du règlement n°99-06 du CRC.

Comme le règlement n°99-06, ce plan comptable est applicable aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000.

Le cadre juridique

Le cadre comptable

Particularités comptables des S.C.P.I.

[La prime d'émission](#)

[Le patrimoine immobilier locatif des S.C.P.I.](#)

[Le compte de résultat des SCPI](#)

Règles comptables d'enregistrement et d'évaluation

[Chapitre I - Constitution de la SCPI - collecte et utilisation des capitaux](#)

[Chapitre II - Les immeubles locatifs](#)

[Chapitre III - La gestion de la S.C.P.I.](#)

[Chapitre IV - Première année d'application du nouveau plan comptable SCPI](#)

Documents de synthèse

[État du patrimoine](#)

[Analyse de la variation des capitaux propres](#)

[Compte de résultat](#)

[L'annexe](#)

Plan de comptes

Liste de compte

Introduction

I – Le cadre juridique

Les sociétés civiles de placement immobilier sont régies par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée notamment par les lois n° 93-6 du 4 janvier 1993 et n° 93-1444 du 31 décembre 1993 et le décret d'application n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

II – Le cadre comptable

A - Le nouveau cadre comptable

L'article 11 de la loi du 31 décembre 1970 modifié le 30 avril 1983 ([1](#)) prévoyait aux alinéas 2 et 3 que :

- Les membres des organes de gestion de direction ou d'administration dressent " les comptes annuels conformément aux dispositions du titre II du livre 1^{er} du Code de Commerce et établissent un rapport de gestion écrit ".
- " Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant des modalités qui seront fixées par décret, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité ".

Ces dispositions ont été modifiées par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 portant diverses dispositions relatives à la Banque de France, à l'assurance, au crédit et aux marchés financiers :

- d'une part les S.C.P.I. ne sont plus soumises aux dispositions du Code de Commerce ; le 2^{ème} alinéa de l'article 11 précise seulement que les dirigeants de la société de gestion dressent à la clôture de chaque exercice "*les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit*".
- d'autre part, le plan comptable est approuvé par arrêté et non plus par décret comme précédemment ; l'article 11, 3^{ème} alinéa indique en effet : Les dirigeants de la société de gestion "*sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités qui seront fixées par arrêté, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité*".

Les règles comptables désormais applicables sont celles définies par l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifiées par le règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999. Ces règles s'intègrent dans le présent plan comptable applicable aux SCPI qui a fait l'objet d'un avis du CNC n° 98-06 du 23 juin 1998.

Ce nouveau cadre comptable se substitue :

- au plan comptable des sociétés civiles de placement immobilier approuvé par le décret n° 85.334 du 27 février 1985 ;
- aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier définies par l'arrêté du 7 janvier 1994.

B - Champ d'application

Ce nouveau cadre comptable s'applique à l'ensemble des sociétés civiles de placement immobilier régies par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, qu'elles fassent appel public à l'épargne ou non.

C - Concepts retenus

Les règles comptables définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié et complétées ci-après ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeubles locatifs. En effet, les S.C.P.I. ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion sur le moyen ou le long terme d'un patrimoine immobilier locatif selon des méthodes juridiques et fiscales qui rapprochent au maximum cette propriété collective de la situation d'un propriétaire direct.

En ce qui concerne la détermination du prix de la part, il convient de noter que selon l'article 3.1 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, "*le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution*" du patrimoine de la S.C.P.I.

" Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à la commission des opérations de bourse dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé des finances ".

Il convient alors de rappeler que la valeur vénale des immeubles locatifs constitue l'élément principal de la valeur de reconstitution du patrimoine de la S.C.P.I.

D - Contrôle des S.C.P.I.

En outre, les S.C.P.I. sont soumises au contrôle du conseil de surveillance, des commissaires aux comptes et de la commission des opérations de bourse (articles 16, 18 et 34 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée).

Titre I – Particularités comptables des S.C.P.I.

I – La prime d'émission

Certains éléments pourront être imputés sur la prime d'émission, si les statuts de la S.C.P.I. le prévoient ; ce sont " les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I., ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la T.V.A. non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire ".

II – Le patrimoine immobilier locatif des S.C.P.I.

A - La valeur vénale des immeubles locatifs à l'inventaire

La plus grande partie du patrimoine de la S.C.P.I. est constituée par des immeubles locatifs. La détermination de leur valeur vénale lors de l'inventaire de fin d'exercice doit alors être effectuée avec la plus grande attention.

1. Principe

La valeur vénale d'un immeuble pour une S.C.P.I. est " le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition ".

Si l'immeuble locatif est situé à l'étranger, sa valeur vénale est déterminée en devises étrangères ; elle est ensuite convertie en monnaie nationale au cours en vigueur à la date de clôture de l'exercice.

2. Application

L'article 14 du décret n° 71-1524 du 1^{er} juillet 1971, complété et modifié, relatif à certaines sociétés civiles faisant publiquement appel à l'épargne prévoit que " *la valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque*

immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année".

B - La présentation des immeubles locatifs dans les documents de synthèse

1. Etat du patrimoine

a) Coût historique : colonne " valeurs bilantielles "

Dans la colonne " valeurs bilantielles " de l' " Etat du patrimoine " ne figure que le coût historique des immeubles locatifs détenus par les S.C.P.I. sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.

Toutefois:

- la valeur réévaluée se substitue à la valeur d'entrée dans la colonne " valeurs bilantielles " lorsqu'une société civile de placement immobilier (S.C.P.I.) utilise la faculté ouverte à l'article 18, dernier alinéa, de la loi du 31 décembre 1970 modifiée. La réévaluation doit alors porter sur l'ensemble des immeubles locatifs;
- la dépréciation des immeubles locatifs peut être présentée dans la colonne " valeurs bilantielles " dans des cas exceptionnels affectant un ou des immeubles spécifiques.

b) Valeur vénale : colonne " valeurs estimées "

La valeur vénale des immeubles locatifs est présentée dans la colonne " valeurs estimées " de l' " Etat du patrimoine ".

1. Annexe

La valeur vénale des immeubles locatifs est détaillée, commentée et explicitée dans l'annexe selon les modèles définis ci-après dans le titre III " Documents de synthèse ".

III – Le compte de résultat des S.C.P.I.

Le compte de résultat doit permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s).

Aussi, les variations de valeurs du patrimoine immobilier locatif ne doivent pas influencer le compte de résultat. Il en résulte que ce dernier n'inclut pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf pour les constructions sur sol d'autrui et les concessions ainsi que les installations générales, agencements et aménagements relatifs aux immeubles locatifs) ;
- les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs ;
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

Titre II – Règles comptables d'enregistrement et d'évaluation

Chapitre 1 – Constitution de la S.C.P.I. – Collecte et utilisation des capitaux

11- Les frais liés à la constitution et au développement de la S.C.P.I., à la recherche des capitaux et des immeubles

111 -Les frais d'établissement

111.1- Définition

Seuls les frais de constitution, les frais d'augmentation de capital et les frais de fusion directement réglés par la S.C.P.I. peuvent être inscrits en frais d'établissement.

Les frais de constitution comprennent notamment les frais de publicité légale (frais de greffe, frais d'insertion, etc,...), les frais d'enregistrement et les frais de notaire. Ces frais ont la caractéristique d'être à la fois " tarifés " et de correspondre à une obligation légale.

Les frais de fusion comprennent les frais de publicité légale (frais de greffe, frais d'insertion, etc...) et les frais d'enregistrement.

111.2- Traitement comptable

Les frais d'établissement sont comptabilisés au compte 201 " Frais d'établissement ".

A la clôture de l'exercice, la S.C.P.I. peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer les frais d'établissement sur la prime d'émission (et/ou de fusion) [\(2\)](#) ou opter pour l'amortissement des frais d'établissement au plus tard à l'expiration du premier exercice suivant celui au cours duquel ils sont engagés.

Si la S.C.P.I. décide d'imputer les frais d'établissement sur la prime d'émission (et/ou de fusion), il convient de se référer au schéma d'écritures comptables décrit ci-après pour la commission de souscription (cf. § 112.2).

Si la S.C.P.I. opte pour l'amortissement des frais d'établissement, la dotation aux amortissements est effectuée comme suit : le compte 2801 " Amortissement des frais d'établissement " est crédité par le débit du compte 6811 " Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles ".

112 -La commission de souscription

112.1 - Définition

Dans le cadre des opérations liées au développement de la S.C.P.I., la société de gestion engage différents frais pour le compte de la S.C.P.I. Il s'agit notamment des frais :

- de prospection de capitaux
- de recherche d'immeubles (à l'exception des commissions versées aux intermédiaires, directement réglées par la S.C.P.I.)
- d'augmentation de capital à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire réglés directement par la S.C.P.I..

La S.C.P.I. verse alors à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble de ces frais.

112.2- Traitement comptable

La commission de souscription est inscrite dans une subdivision du compte 65 " Autres charges de gestion courante " (compte 657 " Commission de souscription ").

Puis, à la clôture de l'exercice la S.C.P.I. peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission [\(3\)](#) ou opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.

- Si la S.C.P.I. décide d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission, le schéma d'écriture comptable est le suivant :

Le compte 1049 " Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion " est débité par le crédit du compte 791 " Transferts de charges d'exploitation à des comptes de bilan ".

- Si la S.C.P.I. opte pour l'étalement de la commission de souscription par le compte de résultat, le schéma d'écriture comptable est le suivant :

- à la clôture de l'exercice de constatation au compte 65 " Autres charges de gestion courante " de la commission de souscription engagée, le compte 481 " Charges à répartir sur plusieurs exercices " est débité par le crédit du compte 791 " Transferts de charges d'exploitation à des comptes de bilan " pour la totalité de la commission de souscription engagée.

- à la clôture de l'exercice de transfert au compte 481 et à celle de chaque exercice suivant constatant l'étalement de cette charge, le compte 488 " Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices " est crédité par le débit du compte 6813 " Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir " du montant de la quote-part des charges incomptant à l'exercice concerné.

113 -Les frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement

Il existe des frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement. Ce sont notamment les frais d'études, les honoraires de notaires.

S'ils sont réglés directement par la S.C.P.I., ils sont inscrits en charges selon leur nature.

S'ils sont engagés par la société de gestion, la S.C.P.I. verse en contrepartie une commission de gérance inscrite au compte 673 " Commissions sur opérations de fusion et assimilées ".

Puis à la clôture de l'exercice, la S.C.P.I. peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer ces frais sur la prime de fusion [\(4\)](#) ou opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.

Le schéma d'écriture comptable à retenir est alors identique à celui présenté ci avant pour la commission de souscription (cf. § 112.2).

12 – La collecte et l'emploi des capitaux

121 - La collecte des capitaux

121.1- Capital

Le capital représente la valeur nominale des parts sociales. Il peut être souscrit ou en cours de souscription. Le capital en cours de souscription est porté dans un compte divisionnaire spécial du compte capital (compte 1015 " Capital en cours de souscription ") jusqu'à la clôture de l'augmentation du capital. A l'issue de cette clôture, il est transféré au compte 10142 " Capital souscrit appelé ".

Les frais de prospection des capitaux ne sont pas engagés par la S.C.P.I. mais par la société de gestion. Ils ne sont donc pas pris en compte en tant que tel dans la comptabilité de la S.C.P.I. mais par le biais de l'enregistrement comptable de la commission de souscription (cf. § 112.1).

121.2- Primes d'émission et primes de fusion

L'excédent du prix d'émission perçu lors d'une augmentation de capital par rapport à la valeur nominale des parts ne constitue en aucun cas un produit mais un apport qui doit être inscrit au crédit du compte 104 " Primes liées au capital " par le débit du compte 456 " Associés (opérations sur le capital) ".

L'excédent de la valeur des biens reçus en apport sur le montant nominal des parts de la S.C.P.I. absorbante remis en rémunération de l'apport fusion constitue la prime de fusion qui doit être inscrite au crédit du compte 104 " Primes liées au capital " par le débit du compte 456 " Associés (opérations sur le capital) ".

A la clôture de l'exercice peuvent être imputés sur la prime d'émission (et/ou sur la prime de fusion), si les statuts le prévoient, :

- les frais d'établissement ;
- les commissions de souscription ;
- les frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement ;
- les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I.
- les frais d'acquisition des immeubles : droits d'enregistrement, TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels, frais de notaire....

Le schéma d'écriture comptable à retenir dans ces différents cas est celui présenté ci avant pour la commission de souscription (cf. § 112.2).

121.3- Subventions d'investissement

Ce sont notamment des subventions attribuées par l'ANAH aux S.C.P.I. en vue de la rénovation lourde d'immeubles.

Ces subventions ne sont pas rapportées au compte de résultat. Elles sont inscrites au compte 2192 " Subventions d'investissement " et viennent dans la colonne " valeurs bilançables " de l' " Etat du patrimoine " en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés (coût d'acquisition + coût des rénovations effectuées).

122- L'emploi des capitaux

122.1- Acquisitions d'immeubles locatifs par la S.C.P.I.

Les fonds collectés par la S.C.P.I. sont, conformément à son objet social, destinés à être employés pour la constitution d'un patrimoine immobilier locatif.

Les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I. peuvent être imputés sur la prime d'émission (5) si les statuts le prévoient, ou étais par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.

122.2 - Autres emplois des capitaux collectés

Dans l'attente d'être investis, les capitaux collectés peuvent toutefois être placés.

Chapitre II – Les immeubles locatifs

21 – Enregistrement comptable à la date d'entrée

211 -Règles générales

211.1- Coût d'acquisition

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé pour son coût d'acquisition. Celui-ci est déterminé par l'addition des éléments suivants :

- le prix d'achat, c'est-à-dire le montant en monnaie nationale résultant de l'accord des parties à la date d'opération ;
- les frais accessoires, c'est-à-dire les charges liées à l'acquisition et à la remise en état de l'immeuble, à l'exception des frais énoncés ci-dessous.

Ainsi, tous les investissements effectués aux fins de valorisation de l'immeuble et la T.V.A. non récupérable pour les immeubles d'habitation constituent des éléments du coût d'acquisition.

En revanche, la T.V.A. non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels, les droits d'enregistrement et les frais de notaire ne constituent pas un élément du coût d'acquisition des immeubles et sont comptabilisés en charges. Ces charges peuvent être imputées sur la prime d'émission (6), si les statuts le prévoient, ou étaillées sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vingt ans.

211.2- Schéma d'écriture comptable

Le coût d'acquisition défini ci avant est inscrit dans le sous compte approprié du compte 21 " Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles ". Toutefois, lorsque la valeur du terrain ne peut pas être distinguée de la valeur de la construction, les sous comptes 211 " Terrains " et 213 " Constructions " sont regroupés au sous compte 213.

Les frais qui ne constituent pas un élément du coût d'acquisition des immeubles (cf. ci-dessus) sont inscrits aux comptes de charges selon leur nature. Puis, il convient, pour l'imputation de ces charges sur la prime d'émission ou l'étalement par le compte de résultat, de se référer aux schémas d'écritures énoncés ci avant pour la commission de souscription (cf. § 112.2).

212 -Cas particuliers

212.1- Immobilisations acquises moyennant paiement de rentes viagères

Ces immobilisations sont comptabilisées pour le montant qui résulte d'une stipulation de prix ou, à défaut, d'une estimation par un expert indépendant.

La contrepartie est portée au crédit du compte 1685 " Rentes viagères capitalisées " pour la même valeur.

212.2- Immobilisations acquises à l'étranger

Si le prix d'une acquisition faite à l'étranger est payé en monnaie étrangère, son coût est converti en monnaie nationale au cours en vigueur à la date d'entrée de l'immobilisation dans le patrimoine de la S.C.P.I.

212.3 - Immobilisations acquises avec garantie locative

Lorsqu'une S.C.P.I. achète un immeuble inoccupé, ancien, neuf ou en état futur d'achèvement, elle ne peut prévoir à partir de quelle date elle aura des locataires : 6 mois, un an, deux ans ... Le contrat de vente peut alors prévoir qu'une indemnité forfaitaire soit versée par le vendeur à la S.C.P.I. en cas d'insuffisance de produits locatifs pendant les 6 premiers mois, la 1^{ère} année... Cette indemnité est appelée garantie locative.

Lorsque des indemnités forfaitaires sont ainsi acquises à la S.C.P.I., c'est-à-dire à l'issue des 6 premiers mois, la première année... elles constituent, à leur date d'acquisition, un élément de réduction du coût d'entrée des immeubles locatifs. Elles sont inscrites au compte 2191 "Garanties locatives " et viennent directement réduire le coût d'entrée des immeubles locatifs présentés dans la colonne " valeurs bilançables " de l' " Etat du patrimoine ".

22 –Enregistrement comptable à l'arrêté des comptes

A l'arrêté des comptes, il est procédé à la détermination de la valeur vénale des immeubles locatifs. Cette dernière est ensuite présentée dans la colonne " valeurs estimées " de l' " Etat du patrimoine ". Elle est également détaillée, commentée et explicitée dans l'annexe selon le modèle défini ci-après dans le titre III " Documents de synthèse ".

221 - Valeur vénale

221.1- Détermination de la valeur vénale

221.11- Définition

Dans le cas des SCPI, la valeur vénale d'un immeuble est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble. A l'arrêté des comptes, l'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

Immeubles locatifs situés à l'étranger

La valeur vénale des immeubles locatifs situés à l'étranger est déterminée en devises étrangères. Elle est ensuite convertie en monnaie nationale au cours en vigueur à la date de clôture de l'exercice.

221.12- Commentaires

- Valeur vénale

La valeur vénale d'un immeuble ici définie correspond à celle retenue par l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée. Elle permet de déterminer la valeur de réalisation "*égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société*".

- Investisseur

- La référence au vendeur est exclue afin de retenir une valeur qui ne soit pas une valeur à la "casse" résultant d'une vente forcée.
- La référence à l'investisseur, c'est-à-dire une personne qui achète le bien en vue de le louer, est ici adoptée.

- Devant continuer d'être à usage locatif

Les SCPI ont pour objet exclusif, conformément à l'article 1^{er} de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970, "*l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif*". La cession des éléments de ce patrimoine locatif ne peut en aucun cas présenter un caractère habituel.

- Hors droits d'acquisition

La valeur vénale est déterminée hors droits d'acquisition, ceci dans un souci de neutralité des incidences éventuelles de la fiscalité immobilière.

Compte tenu du fait que les immeubles appartenant à une S.C.P.I. ne peuvent être cédés que 6 ans après leur date d'acquisition ([7](#)) et des règles actuelles en matière de T.V.A. immobilière, les immeubles sont considérés, pour la détermination de leur valeur vénale, comme soumis aux droits d'enregistrement dès leur date d'acquisition quel que soit leur régime fiscal réel (T.V.A. immobilière ou droits d'enregistrement).

S'agissant des immeubles dont la mutation serait encore soumise à la T.V.A., il convient alors de procéder en deux temps pour la détermination de leur valeur vénale :

- dans un premier temps, il convient de déterminer une valeur vénale T.V.A. comprise pour les immeubles d'habitation et hors taxe pour les immeubles industriels, de bureaux et à usage de commerce ;
- dans un deuxième temps, ces valeurs sont diminuées de l'incidence des droits d'enregistrement (et ce, dès la première année d'acquisition de l'immeuble locatif).

221.2- Information à présenter dans l'annexe

La valeur vénale est détaillée, commentée et explicitée dans l'annexe.

222 - Autres enregistrements comptables à l'arrêté des comptes

222.1- Amortissements et provisions pour dépréciation des immeubles

222.11- Principe général :

Aucun amortissement ou provision pour dépréciation n'est pratiqué sur les immeubles locatifs pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 1994 sauf cas exceptionnels tels que celui d'un immeuble non assuré détruit par un incendie.

Si la S.C.P.I. se trouve dans un de ces cas exceptionnels, le compte 28 (en cas d'amortissement) ou 29 (en cas de provisions) est crédité pour le montant de la dépréciation ainsi constatée par le débit du compte 1059 " Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs ".

222.12- Eléments non visés par ce principe général

Ne sont pas visés par le principe général énoncé ci-dessus :

- les constructions sur sol d'autrui et concessions ;
- les installations générales, agencements et aménagements relatifs aux immeubles locatifs.

Ces éléments font l'objet, en cas de dépréciation, d'un amortissement ou d'une provision constaté par le compte de résultat conformément aux principes généralement admis.

222.2- Réévaluation des immeubles locatifs

222.21- Principes

- Cas d'utilisation de cette faculté

La faculté de réévaluation a été implicitement reconnue aux SCPI et réglementée par le législateur puisque l'article 18 dernier alinéa de la loi du 31 décembre 1970 interdit de procéder à une réévaluation "*sans qu'un rapport spécial à l'assemblée générale ait été préalablement présenté par les commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci*".

- Description

La réévaluation consiste à remplacer dans la colonne " valeurs bilançables " de l' " Etat du patrimoine ", le coût historique des immeubles locatifs réévalués par leur valeur vénale, la différence valeur réévaluée moins coût historique (initial ou résultant de la précédente réévaluation) étant incluse dans la colonne " valeurs bilançables ", ligne " Capitaux propres comptables " de l' " Etat du patrimoine ".

- Caractère global de la réévaluation des immeubles locatifs

Dans tous les cas, la réévaluation porte sur l'ensemble des immeubles locatifs.

Pour une bonne information des associés, l'annexe doit donner une analyse détaillée immeuble par immeuble de la composition de l'écart global de réévaluation avant toute compensation.

222.22- Modalités pratiques

- Détermination de l'écart de réévaluation

Pour calculer l'écart de réévaluation, la valeur vénale est confrontée au coût historique " immeuble par immeuble " (antérieurement réévalué le cas échéant).

Une compensation est ensuite effectuée lorsqu'il existe des plus-values constatées sur certains immeubles et des moins-values constatées sur d'autres. La sommation des écarts ainsi

effectuée permet de dégager un écart global positif (cas de plus-value) ou un écart global négatif (cas de moins-value).

- Schéma d'écritures comptables

- cas de plus-value

L'écart de réévaluation qui constate une plus-value latente est porté au débit des comptes des immeubles locatifs (classe 2) par le crédit du compte 1052 " Ecart de réévaluation ".

- cas de moins-value

L'écart de réévaluation qui constate une moins-value latente est porté au crédit des comptes des immeubles locatifs (classe 2) par le débit du compte 1052 " Ecart de réévaluation ".

- Utilisation de l'écart

L'écart de réévaluation qui constate une plus-value latente est indisponible : il ne peut être incorporé au capital ni être utilisé pour compenser des pertes.

222.3- Provisions pour risques et charges

222.31- Maintien en bon état des immeubles et provisions pour grosses réparations

- Principe

Le maintien des immeubles en bon état est indispensable pour une gestion saine du patrimoine immobilier locatif. Il appartient aux dirigeants de la société de gestion de constituer des provisions pour grosses réparations, en fonction d'un plan prévisionnel d'entretien, immeuble par immeuble, qui sera présenté dans l'annexe.

Le plan prévisionnel d'entretien établi dès la première année d'acquisition des immeubles, a pour objet de prévoir les dépenses de grosses réparations, qui permettront le maintien en état des immeubles ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices.

Les grosses réparations s'entendent non seulement de celles visées aux articles 605 et 606 du code civil (réfection et consolidation des gros oeuvres, couvertures, charpentes et planchers) mais également les autres travaux consistant dans la remise en état, la réfection, voire le remplacement d'équipements qui, au même titre que les gros oeuvres, les charpentes et les couvertures, sont essentiels pour maintenir l'immeuble en état d'être utilisé conformément à sa destination (Conseil d'Etat, arrêt n° 19837 du 30 mai 1980).

Les dépenses de grosses réparations doivent être probables, nettement individualisées dans une programmation détaillée des travaux à entreprendre et être évaluées avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice. Ces différentes conditions, probabilité, individualisation, évaluation, ne font pas obstacle à l'établissement d'un plan fondé sur des données statistiques lorsque ces données permettent de déterminer la charge avec une approximation suffisante, ou de façon aussi exacte que possible. Si la provision pour grosses réparations est dotée en fonction d'un pourcentage des loyers, il convient de retenir les loyers facturés et s'il y a lieu potentiels (en cas d'immeubles vides ou partiellement occupés).

Même si le plan d'entretien est défini immeuble par immeuble, l'utilisation de la provision pour grosses réparations en résultant peut être globale eu égard à la mutualisation résultant de la possession d'un nombre suffisant d'immeubles. Ainsi, en cas d'insuffisance de provision pour grosses réparations sur un immeuble faisant l'objet d'une grosse réparation, il est possible de prélever sur la provision constituée sur un autre immeuble locatif.

Les frais courants nécessités par l'entretien habituel ne sont pas pris en compte pour la détermination de la provision pour grosses réparations. Ils sont portés directement dans les charges de l'exercice. Il en est ainsi, par exemple, de la réfection des peintures, des moquettes ...

- Schéma d'écritures comptables

La provision pour grosses réparations à constituer fait partie des " Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices ". Elle est portée au crédit du compte 1572 " Provisions pour grosses réparations " par le débit du compte 6825 " Dotation aux provisions pour grosses réparations ".

Lors de la réalisation de la dépense, la provision pour grosses réparations antérieurement constituée relative à l'ensemble des immeubles locatifs est reprise à hauteur de la grosse réparation effectuée (dans la limite toutefois du solde créditeur de la provision pour grosses réparations relative à l'ensemble des immeubles locatifs) par le crédit d'une subdivision du compte 78 " Reprises sur amortissements et provisions ".

Corrélativement, les dépenses de grosses réparations sont inscrites au compte 6048 " Grosses réparations ".

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 " Travaux d'entretien habituels ".

222.32- Evénements pouvant affecter la consistance et l'affectation ultérieure du patrimoine immobilier et provisions pour risques

La survenance d'événements économiques tels que litiges, modifications de l'environnement ou de tous autres événements pouvant affecter la consistance et l'utilisation ultérieure du patrimoine doit être prise en considération par la société lors du prochain arrêté de comptes.

Les règles élémentaires de prudence et de bonne gestion commandent alors la constitution d'une provision pour faire face aux pertes et charges que ces événements rendent probables.

Le jeu des écritures comptables est similaire à celui décrit ci avant pour les provisions pour grosses réparations.

23 –Enregistrement comptable lors de la cession des immeubles locatifs

231 -Principe

Les sociétés civiles de placement immobilier ont pour objet de détenir à moyen ou long terme leurs immeubles locatifs. Toutefois, dans certains cas, elles pourront être amenées à les céder.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de ces cessions ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne peuvent participer à la détermination du résultat.

Dans tous les cas, l'annexe précisera les conséquences de ces plus ou moins-values sur la valeur de la part.

Seul le solde créditeur du compte 108 " Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs " peut être distribué, c'est-à-dire le montant des plus-values déduction faite des moins-values éventuelles réalisées sur d'autres immeubles au cours de l'exercice ou d'exercices antérieurs. En outre, la distribution de cette plus-value nette ne peut résulter que d'une décision spécifique de l'assemblée générale.

A la date de cession de l'immeuble, la provision pour grosses réparations dotée pour cet immeuble n'est pas modifiée. A la clôture de l'exercice, l'enregistrement de la provision pour grosses réparations est effectuée en fonction des travaux à prévoir sur le parc existant.

232 -Schéma d'écritures comptables

Le compte de tiers ou de trésorerie intéressé est débité pour le montant de la cession.

Le compte 21 " Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles " est crédité à hauteur du coût historique de l'immeuble cédé ou de sa valeur réévaluée si cet immeuble a fait l'objet d'une (ou de plusieurs) réévaluation(s) au cours des années antérieures.

Le compte 1052 " Ecart de réévaluation " est débité (ou crédité selon le cas) pour la quote-part concernant l'immeuble cédé si les immeubles locatifs ont fait l'objet d'une (ou de plusieurs) réévaluation(s) au cours des années antérieures.

Par différence, les plus ou moins-values réalisées sont inscrites directement au compte 108 " Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles locatifs ".

Chapitre III – La gestion de la S.C.P.I.

31 –Comptabilisation des produits et charges

311 -Principe de rattachement des charges et des produits

Les produits sont :

- les produits acquis résultant de l'activité de l'exercice, auxquels s'ajoutent éventuellement les produits acquis normalement lors d'exercices précédents, mais qui, par erreur ou omission, n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement comptable ;
- le produit est réputé " acquis " pour les prestations de service, lorsque celles-ci ont été effectuées. Cette règle est la même en ce qui concerne les charges qui sont rattachées à l'exercice.

Les charges sont :

- les charges supportées, c'est-à-dire consommées, au cours de l'exercice, auxquelles s'ajoutent éventuellement les charges afférant normalement à des exercices précédents, mais qui, par erreur ou omission, n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement comptable.

Toutefois, en application du principe de prudence, une distinction fondamentale doit être opérée entre les produits et les charges, les produits ne peuvent être constatés que lorsqu'ils sont réalisés, alors que les charges sont portées en diminution du résultat dès lors qu'elles sont certaines ou probables (provisions).

312 -Régularisation des charges et produits

Les opérations de régularisation ont pour objet de répartir les charges et les produits dans le temps, de manière à rattacher à un exercice déterminé toutes les charges et tous les produits le concernant et ceux-là seulement.

On distinguera :

- les régularisations se rapportant aux exercices ultérieurs,
- et
- les régularisations relatives aux charges et aux produits de l'exercice.

Seules les régularisations se rapportant aux exercices ultérieurs sont enregistrées sous l'appellation " Comptes de régularisation ". Ainsi :

- si les produits constatés n'ont pas été réalisés ou l'ont été pour partie seulement, il convient de retrancher des produits la quote-part de prestation non exécutée par

inscription au crédit du compte 487 " Produits constatés d'avance ". Ainsi, seule la quote-part correspondant à la prestation effectivement réalisée sera conservée en produits de l'exercice ;

- si les charges constatées n'ont pas été consommées pendant l'exercice, il convient de créditer le compte " Charges " concerné par le débit du compte 486 " Charges constatées d'avance ".

Les régularisations des charges et des produits de l'exercice sont rattachées :

- aux " Comptes fournisseurs " pour les factures à recevoir (crédit du compte 4081 " Fournisseurs, factures non parvenues ") ;
- aux " Comptes locataires " pour les factures à établir (débit du compte 4181 " Locataires, factures à établir ").

313 -Application des principes comptables aux produits de location

Conformément à la doctrine actuelle concernant les contrats à exécution successive, les produits de location doivent être pris en compte au fur et à mesure de l'exécution du contrat.

Loyers exigibles d'avance du locataire et à cheval sur l'exercice suivant : la quote-part du loyer concernant l'exercice suivant doit être constatée au compte 487 " Produits constatés d'avance ".

Loyers se rapportant à l'exercice exigibles postérieurement à la clôture des comptes (loyers facturés terme échu) : la quote-part du loyer concernant l'exercice est débitée au compte 4181 " Locataires, factures à établir " par le crédit du compte 701 " Loyers ".

32 –Remboursement et facturation des charges

Il faut distinguer les charges immobilières et les charges locatives.

321 -Les charges immobilières

Ce sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit d'exploitation à porter au compte 7021 " Charges immobilières facturées " ,

322 -Les charges locatives

Ce sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :

- les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
- les taxes locatives (enlèvement des ordures ménagères, balayage, etc.) qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.

Leur refacturation aux locataires constitue un produit d'exploitation à porter au compte 7025 " Charges locatives refacturées " .

323 -Informations à présenter dans les documents de synthèse

Les documents de synthèse doivent faire apparaître le montant des charges remboursées par les locataires, globalement au bas du compte de résultat avec un renvoi aux comptes concernés et de façon détaillée par poste dans l'annexe.

33 –Rémunération de la gérance

Les sociétés civiles n'assurent pas directement la gestion de leurs actifs immobiliers. Elles font appel aux services d'une société de gestion, moyennant le versement de rémunérations statutaires ou conventionnelles.

La rémunération de la gérance correspond à des opérations de gestion courante ou à d'autres opérations.

331 -Opérations de gestion courante

Les opérations de gestion courante sont de deux types :

- opérations de gestion administrative de la société : administration générale, information des associés, distribution des revenus ;
- opérations de gestion du patrimoine : recouvrement des loyers, surveillance et entretien pour assurer le maintien en bon état des immeubles.

Ces opérations de gestion courante font généralement l'objet d'une rémunération de gérance calculée conformément aux statuts. Cette rémunération est toujours une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul. Elle est enregistrée au compte spécifique 6221 " Rémunération de gérance (gestion de la société) ".

332 -Autres opérations

332.1- Opérations concernant le développement de la société

Les opérations concernant le développement de la société comprennent les frais de prospection des capitaux et les frais de recherche d'immeubles engagés en vue de la constitution du patrimoine locatif.

La rémunération qui couvre ces opérations est inscrite au débit du compte 657 " Commission de souscription (opérations liées au développement de la société)." Puis, à la clôture de l'exercice, la S.C.P.I. peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer cette commission de souscription sur la prime d'émission [\(8\)](#) ou opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans. (cf. schéma d'écriture comptable au paragraphe 112- 2 du chapitre I ci-avant).

332.2- Fusions et autres opérations

Les opérations de fusion, de liquidation... peuvent donner lieu à une rémunération particulière. Celle-ci est inscrite au compte 673 " Commission sur opérations de fusion et assimilées ".

Puis à la clôture de l'exercice, la S.C.P.I. peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer cette commission sur opérations de fusions et assimilées sur la prime de fusion, [\(9\)](#) ou, pour la rémunération versée en cas d'opérations de fusion, opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans (cf. schéma d'écriture comptable au paragraphe –112- 2 du chapitre I ci-avant).

34 –Comptabilisation de la T.V.A.

341 -Principe de comptabilisation

Le compte de résultat doit être présenté hors T.V.A., aussi l'enregistrement des charges et des produits doit être effectué hors taxe.

L'enregistrement des taxes déductibles et collectées correspond à la constatation d'une opération effectuée pour le compte du Trésor public.

Les taxes sur le chiffre d'affaires sont enregistrées dans les comptes de subdivision appropriés du compte 445 " Etat taxes sur le chiffre d'affaires ".

La T.V.A. non déductible doit être considérée comme un élément de coût :

- du bien ou du service ;
- de l'immobilisation, sauf en ce qui concerne les immeubles locatifs commerciaux et professionnels pour lesquels la T.V.A. non récupérable constitue une charge qui peut être imputée sur la prime d'émission (10) si les statuts le prévoient, ou étalée sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vie de vingt ans.

342 -Schéma d'écritures comptables

L'enregistrement comptable de la T.V.A. déductible est effectué au débit du compte 4456 " Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles ".

Des sous-comptes peuvent être ouverts pour distinguer la T.V.A. déductible sur immobilisations et la T.V.A. déductible sur autres biens et services :

44562 " T.V.A. sur immobilisation " ;

44566 " T.V.A. sur autres biens et services ".

La T.V.A. sur les loyers et autres produits imposables constitue une dette envers le Trésor ; elle est enregistrée au crédit du compte 4457 " Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par la S.C.P.I. ".

Le montant éventuel de la T.V.A. à reverser au Trésor public, au titre du mois (ou du trimestre) considéré, résulte de l'opération suivante :

Le compte 4457 " Taxes sur le chiffre d'affaires collectés par la S.C.P.I. " est débité du montant correspondant aux opérations imposables de la période considérée, par le crédit du compte 4456 " Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles " pour le montant des déductions autorisées ;

Le solde de cette opération est porté au compte 4455 " Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser ". Lorsque le solde de ce compte apparaît débiteur, il traduit une créance sur le Trésor.

Précisions relatives au traitement comptable de la T.V.A. non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels en cas de variation du prorata

Lorsque la T.V.A. non récupérable a été initialement imputée sur la prime d'émission, les régularisations ultérieures (versements ou déductions) sont comptabilisées ainsi :

Versements ultérieurs : débit 1049 " Prélèvements sur prime d'émission " par le crédit de 4455 " Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser ".

Déductions ultérieures : débit 4456 " Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles " par le crédit de 1049 " Prélèvements sur prime d'émission ".

Lorsque la T.V.A. non récupérable a été initialement établie par le compte de résultat, les régularisations ultérieures (versements ou déductions) sont comptabilisées ainsi :

Versements ultérieurs : Débit 481 " Charges à répartir sur plusieurs exercices " par le crédit de 4455 " Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser ".

Déductions ultérieures : Débit 4456 " Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles " par le crédit de 481 " Charges à répartir sur plusieurs exercices " pour un montant maximum qui ne peut dépasser le solde débiteur de ce compte. Au-delà, le compte 778 " Produits exceptionnels divers " est crédité.

35 – Locataires douteux ou litigieux et provisions

351 -Principe

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties ...).

Les créances dont le non recouvrement est certain sont appelées irrécouvrables.

352 -Traitement comptable

352.1- Créesances douteuses ou litigieuses

Le compte 416 " Locataires douteux ou litigieux " se trouve rattaché au compte principal 41 " Locataires et comptes rattachés (et autres clients le cas échéant) ".

La dotation pour créances douteuses est passée au débit du compte 6824 " Dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses " par le crédit du compte 491 " Provision pour dépréciation des comptes locataires ".

Lorsque la provision est jugée trop forte, elle est diminuée par l'utilisation du compte 782 " Reprises sur provisions " (à inscrire dans les produits d'exploitation) ;

352.2 - Créesances irrécouvrables

Les créances irrécouvrables sont sorties de l'actif et comptabilisées en perte :

- débit du compte 654 " Pertes sur créances irrécouvrables " ou 6714 " Créesances devenues irrécouvrables dans l'exercice " ;
- crédit du compte 411 " Locataires " ou 416 " Locataires douteux ou litigieux ". Si une provision a été antérieurement constituée sur ces créances, elle est reprise par le compte 782 " Reprises sur provisions ".

352.3- Informations dans l'annexe

Dans l'annexe, la S.C.P.I. :

- présentera un tableau distinguant les créances saines des créances douteuses ;
- indiquera la politique suivie en matière de provisionnement en distinguant les immeubles industriels et commerciaux et les immeubles d'habitation.

36 – Fonds de remboursement de la S.C.P.I.

361 -Principe

Dans les statuts des S.C.P.I., il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement.

Les sommes affectées à ce fonds de remboursement sont destinées uniquement au remboursement des associés sortants. Ce fonds permet alors de contribuer à la fluidité du marché des parts.

La création, la dotation et l'utilisation de ce fonds de remboursement est décidée par l'assemblée générale des associés de la S.C.P.I.

Conformément à l'article 36 de l'arrêté du 26 août 1994 portant homologation du règlement n° 94-05 de la Commission des opérations de bourse, ce fonds peut être constitué et doté de deux façons différentes :

- soit par affectation du produit de la vente d'immeubles locatifs ;
- soit par affectation de résultats de l'exercice ou des exercices antérieurs.

Dans la première hypothèse, c'est le produit net de la vente (c'est-à-dire le prix de vente moins les frais liés à cette vente) que l'assemblée générale des associés peut décider d'affecter en tout ou partie au fonds de remboursement.

Quel que soit son mode de constitution et de dotation (par affectation de produit de la vente d'immeubles locatifs ou par affectation de résultats), le fonds de remboursement doit être disponible à tout moment ; aussi, il ne peut être placé, dans l'attente d'être utilisé, qu'en placement à très court terme : SICAV... Les revenus acquis sur les placements ainsi effectués ne viennent pas augmenter le montant du fonds de remboursement mais constituent un élément du résultat de la SCPI appartenant à l'ensemble des porteurs de parts de la SCPI.

362 -Schéma d'écritures comptables

362.1- Constitution du fonds de remboursement

- Lorsque le fonds de remboursement est constitué par prélèvement sur le montant total (ou partiel) du produit net de la vente d'un immeuble, la trésorerie correspondante est transférée au compte 54 " Fonds de remboursement ".
- Lorsque le fonds de remboursement est doté par prélèvement sur le résultat, deux écritures comptables sont enregistrées :

- la première consiste à débiter le compte 12 " Résultat de l'exercice " par le crédit du compte 1071 " Fonds de remboursement non utilisé prélevé sur le résultat ".
- la seconde conduit à transférer la trésorerie correspondante au compte 54 " Fonds de remboursement ".

362.2- Remboursement des parts

Lors du remboursement de parts, le capital de la SCPI est réduit à hauteur de la valeur faciale des parts des porteurs qui quittent le SCPI. De plus, la prime d'émission pour le montant net du début d'exercice et les plus ou moins-values de cessions d'immeubles sont réduites à hauteur de la quote-part appartenant aux porteurs de parts remboursés.

En contrepartie, le compte 54 " Fonds de remboursement " est crédité pour le montant versé aux porteurs de parts qui quittent la SCPI.

Par différence, le compte 103 " Ecart sur remboursement de part " est débité ou crédité.

Lorsque le fonds de remboursement a été constitué par prélèvement sur le résultat, il convient également, à l'issue du remboursement, de débiter le compte " 1071 - Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat ", par le crédit du compte 1072 " Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat " à hauteur du remboursement de parts effectué.

Chapitre IV – Première année d'application du présent plan comptable SCPI

Lors de la première année d'application du présent plan comptable SCPI, les éléments sur exercices antérieurs provenant du changement de réglementation sont imputés sur les capitaux propres.

Ainsi, les traitements comptables présentés ci-après doivent être retenus l'année du changement de réglementation :

- - subventions d'investissement non encore rapportées en totalité en résultat à la date d'application du nouveau plan comptable SCPI ;
- imputation sur les capitaux propres de la quote-part cumulée des subventions d'investissement rapportées au compte de résultat au cours des exercices antérieurs à l'application de la nouvelle réglementation ;
- imputation du montant total de la subvention d'investissement sur le coût d'acquisition des immeubles correspondants ;
- - TVA relative aux immeubles d'habitation non encore inscrite en totalité en résultat à la date d'application du nouveau plan comptable SCPI ;
- inscription dans les capitaux propres des amortissements portés au compte de résultat au cours des exercices antérieurs à l'application de la nouvelle réglementation ;
- inscription du montant total de la TVA dans le coût d'acquisition des immeubles correspondants.

Titre III – Documents de synthèse

Les documents de synthèse sont composés de l'" Etat du patrimoine ", d'un tableau d'" Analyse de la variation des capitaux propres, du " Compte de résultat " et de " l'Annexe ".

I – Etat du patrimoine

L'Etat du patrimoine se présente en liste. Il comporte deux colonnes :

- la première colonne " valeurs bilançables ", génératrice de droits, présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I. au coût historique ; Il en est ainsi notamment les immeubles locatifs détenus par la société civile de placement immobilier qui sont présentés dans cette colonne sans tenir compte des éventuelles dépréciations ou appréciations de ces immeubles. Toutefois :
 - la valeur réévaluée se substitue à la valeur d'entrée dans la colonne " Valeurs bilançables " de l'" Etat du patrimoine " lorsqu'une S.C.P.I. utilise la faculté ouverte à l'article 18, dernier alinéa, de la loi n° 70.1300 du 31 décembre 1970, complétée et modifiée. La réévaluation porte alors sur l'ensemble des immeubles locatifs ;
 - dans certains cas exceptionnels qui affectent un ou des immeubles spécifiques (immeuble non assuré détruit par un incendie, par exemple), la dépréciation est inscrite en déduction de la valeur des immeubles sur la ligne " Terrains et constructions locatives " ;
 - lorsque des indemnités forfaitaires sont acquises par application des garanties locatives, elles viennent directement réduire le coût d'entrée des immeubles locatifs présentés sur la ligne " Terrains et constructions locatives ".
- la deuxième colonne " valeurs estimées ", présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société ; cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers ([\(11\)](#)).

Le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
	Valeurs bilançables	Valeurs estimées	Valeurs bilançables	Valeurs estimées

Placements immobiliers							
Immobilisations locatives							
Terrains et constructions locatives	+		+		+		+
Immobilisations en cours	+		+		+		+
Charges à répartir sur plusieurs exercices							
Commissions de souscription	+				+		
Frais de recherche des immeubles	+				+		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+				+		
Autres frais d'acquisition des immeubles	+				+		
Provisions liées aux placements immobiliers							
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				-		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-				-		
Autres provisions pour risques et charges	-		-		-		-
TOTAL I							
Autres actifs et passifs d'exploitation							
Actifs immobilisés							
Associés capital souscrit non appelé	+		+		+		+
Immobilisations incorporelles	+		+		+		+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+		+		+
Immobilisations financières	+		+		+		+
Créances							
Locataires et comptes rattachés	+		+		+		+
Autres créances	+		+		+		+
Provisions pour dépréciation des créances	-		-		-		-
Valeurs de placement et disponibilités							
Valeurs mobilières de placement	+		+		+		+

Fonds de remboursement	+		+		+		+	
Autres disponibilités	+		+		+		+	
Provisions générales pour risques et charges	-		-		-		-	
Dettes								
Dettes financières	-		-		-		-	
Dettes d'exploitation	-		-		-		-	
Dettes diverses	-		-		-		-	
TOTAL II								
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+		+		+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+		+		+	
Produits constatés d'avance	-		-		-		-	
TOTAL III								
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES								
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE								

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 70 1300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71 524 du 1^{er} juillet 1971

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (1)

<u>Capitaux propres comptables</u>	Situation	Affection	Autres	situation
Evolution au cours de l'exercice	d'ouverture	résultat N - 1	mouvements	de clôture
<i>Capital</i>				
Capital souscrit				
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				

Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice				
Acomptes sur distribution				
	-----	-----	-----	-----
TOTAL GENERAL				

(1) correspond à la colonne " valeurs bilantielles " de l'Etat du patrimoine

III - COMPTE DE RESULTAT

MODÈLE DE COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE-CHARGES

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE N	EXERCICE N-1
	Totaux partiels	Totaux partiels
<i>Charges immobilières (1)</i>		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières		
<i>Charges d'exploitation de la société</i>		
Diverses charges d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation		

Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Autres charges				
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions, charges exceptionnelles				
Total des charges		X		X
Solde créditeur = bénéfice		X		X
Total général		X		X
(1) Dont achats et variations de stocks le cas échéant.				

MODELE DE COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE-PRODUITS

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE N	EXERCICE N-1
	Totaux partiels	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
<i>Loyers</i>		
<i>Charges facturés</i>		
Produits annexes		
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
<i>Provisions pour créances douteuses</i>		
<i>Provisions pour grosses réparations</i>		
Transferts de charges d'exploitation		
Autres produits		
Produits financiers		
Produits financiers		
Reprises de provisions sur charges		

financières				
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total des produits		X		X
Solde débiteur = perte		X		X
Total général		X		X

IV- L'ANNEXE

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

		EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
		valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers					
<i>Terrains et constructions locatives</i>					
Habitations					
Bureaux					
Locaux d'activité	sous-rubriques données				
Commerce	à titre de pur exemple				
Entrepôts					
Résidences pour personnes âgées					
Cliniques					
Total					
<i>Immobilisations en cours</i>					
Habitations					
Bureaux					
Locaux d'activité	sous-rubriques données				
Commerce	à titre de pur exemple				
Entrepôts					

Résidences pour personnes âgées					
Cliniques					
Total		_____	_____	_____	_____
TOTAL GENERAL					

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Même tableau que ci-dessus, chaque rubrique étant détaillée par placement

Renseignements complémentaires

Les renseignements complémentaires nécessaires à la clarté et à la sincérité de l'information complètent les informations fournies par l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat.

Les informations à porter dans l'annexe n'auront à être fournies qu'autant qu'elles revêtent une importance significative par rapport aux autres données des comptes annuels.

Les éléments d'informations chiffrées doivent être établis selon les mêmes principes et dans les mêmes conditions que ceux de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et du compte de résultat. Ils doivent, en particulier :

- être vérifiables par rapprochement avec les documents attestant leur exactitude ;
- être comparables d'un exercice à l'autre et d'une SCPI à l'autre par l'application de méthodes de calcul et de présentation semblables.

1 –Information sur les règles générales d'évaluation

- a) Dérogations (à motiver avec indication de leur influence sur le patrimoine, la situation financière et les résultats) :
 - aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ;
 - aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels ;
 - à la méthode du coût historique dans la colonne " valeurs bilantielles " de l'état du patrimoine ;
- b) La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des actifs financiers en tenant compte des plus – ou moins- values latentes dans la colonne " valeurs estimées ".
- c) Présentation du plan d'entretien des immeubles accompagné des méthodes ayant servi à son élaboration.
- d) Informations requises lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la valeur des constructions.

2 –Tableaux chiffrés

- e) Etat de l'actif immobilisé en indiquant, pour chaque poste des immobilisations locatives d'une part et des autres actifs immobilisés d'autre part, les entrées, sorties et virements de poste à poste.

Pour les immeubles locatifs, la société de gestion indique pour chaque immeuble le prix d'acquisition et le coût des travaux d'aménagement effectués par la société, l'année d'inscription de la dépense, la date d'acquisition, les garanties locatives (montant, échéance).

e bis) Tableau récapitulatif des placements immobiliers et inventaire détaillé des placements immobiliers (cf. modèles ci-avant).

f) Etat des amortissements et provisions retraçant les variations de l'exercice.

g) Ecart d'évaluation : état retraçant les variations au cours de l'exercice, élément par élément.

h) Affectation du résultat de l'exercice précédent.

3 –Informations diverses

- i) Précisions sur la nature, le montant et le traitement comptable des postes suivants :

- frais d'établissement inclus dans les immobilisations incorporelles ;
- produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice ;
- produits et charges imputables à un autre exercice : charges et produits constatés d'avance, charges à répartir sur plusieurs exercices (en particulier les commissions de souscription, les frais de recherche des immeubles, les frais d'acquisition des immeubles) ;
- charges et produits imputables aux exercices antérieurs ;
- produits exceptionnels et charges exceptionnelles ;
- " remboursements de charges " : établir une ventilation par nature des charges (cette ventilation doit pour le moins correspondre aux postes de charges du compte de résultat) ;
- montant des dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements, hypothèques) données par l'entreprise ;
- montant global des engagements financiers qui ne figurent pas dans la colonne " valeurs bilançables " de l'état du patrimoine (acquisition en l'état futur d'achèvement, engagement d'achat) ;
- engagements reçus ou donnés :
 - avals, cautions, garanties reçus ou donnés ;
 - autres engagements reçus ou donnés.

ANNEXE

Plan de comptes

A – Dispositions générales

1 -Répartition des opérations dans les classes de comptes

Les opérations relatives à l' " Etat du patrimoine " sont réparties dans les cinq classes de comptes suivantes :

- classe 1 : comptes de capitaux (capitaux propres, emprunts et dettes assimilées)
- classe 2 : comptes d'immobilisations
- classe 3 : comptes de stock et en cours (pour mémoire)
- classe 4 : comptes de tiers
- classe 5 : comptes financiers

Les opérations relatives au résultat sont réparties dans les deux classes de comptes suivantes :

- classe 6 : comptes de charges (1)
- classe 7 : comptes de produits (1)

2 -Organisation du plan de comptes de la S.C.P.I.

Le plan de compte de la S.C.P.I. est établi conformément aux dispositions énoncées ci - dessous par référence au plan général des comptes qui figure au paragraphe B ci-après.

- a) La codification et l'intitulé doivent être respectés pour les comptes en caractère majuscule ;
- b) La codification et l'intitulé des comptes imprimés en lettre minuscule sont simplement recommandés ;
- c) Cette liste des comptes n'est pas exhaustive. Aussi, d'autres comptes peuvent être ouverts en tant que de besoin. Toutefois :
 - lorsque des modifications sont apportées aux comptes visés au paragraphe a) ci-dessus, elles doivent avoir un caractère exceptionnel ;
 - si une subdivision des comptes plus détaillée est retenue par la S.C.P.I., elle devra respecter l'ordre de classification des comptes visés au paragraphe a) ci-dessus.

(1)Charges et produits sont ensuite soldés par un compte de la classe 1 : 12 " Résultat de l'exercice ".

B - Liste de compte

CLASSE 1

COMPTES DE CAPITAUX

(capitaux propres, emprunts et dettes assimilées)

10 CAPITAL ET RESERVES

101 Capital

1014 Capital souscrit

10141 Capital souscrit, non appelé

10142 Capital souscrit, appelé

1015 Capital en cours de souscription

103 Ecarts sur remboursement de parts

104 Primes liées au capital

1041 Primes d'émission sur capital souscrit

1042 Primes d'émission sur capital en cours de souscription

1043 Primes de fusion

1049 Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion

105 Ecart d'évaluation

1052 Ecart de réévaluation

1059 Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs

106 Réserves

1063 Réserves statutaires ou contractuelles

1064 Réserves réglementées

1068 Autres réserves

107 Fonds de remboursement prélevé sur le résultat

1071 Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat

1072 Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat

108 Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles locatifs

109 Associés : capital souscrit (non appelé)

11 REPORT A NOUVEAU

110 Report à nouveau (solde créditeur)

119 Report à nouveau (solde débiteur)

12 RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

120 Résultat de l'exercice (bénéfice)

1209 Acomptes sur dividendes

129 Résultat de l'exercice (perte)

14 PROVISIONS REGLEMENTEES

15 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

151 Provisions pour risques et éventualités diverses

157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices

1572 Provisions pour grosses réparations

158 Autres provisions pour risques et charges
16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES
164 Emprunts auprès des établissements de crédit
165 Dépôts et cautionnements reçus
1651 Dépôts
1655 Cautionnements
168 Autres emprunts et dettes assimilées
1685 Rentes viagères capitalisées
1688 Intérêts courus

CLASSE 2

COMPTES D'IMMOBILISATIONS

20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

201 Frais d'établissement
2011 Frais de constitution
2012 Frais d'augmentation de capital
2013 Frais de fusion
208 Autres immobilisations incorporelles

21 IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

211 Terrains (1)
213 Constructions
2131 Bâtiments
2135 Installations générales, agencements, aménagements des constructions
214 Constructions sur sol d'autrui
218 Autres immobilisations corporelles
2181 Installations générales, agencements, aménagements divers
2182 Matériel de transport
2183 Matériel de bureau et matériel informatique
2184 Mobilier
2188 Divers
219 Garanties locatives et subventions d'investissement
2191 Garanties locatives
2192 Subventions d'investissement

(1)Dans le cas où la valeur du terrain ne peut être distinguée de la valeur de la construction, les comptes 211 "Terrains" et 213 "Constructions" sont regroupés au compte 213.

23 IMMOBILISATIONS EN COURS

231 Immobilisations corporelles en cours

238 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles

27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

274 Prêts

275 Dépôts et cautionnements versés

2751 Dépôts
2755 Cautionnements
276 Autres créances immobilisées
2761 Créances diverses
2768 Intérêts courus

28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

280 Amortissements des immobilisations incorporelles
2801 Frais d'établissement (même ventilation que celle du compte 201)
2808 Autres immobilisations incorporelles
281 Amortissements des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
2812 Agencements, aménagements de terrains
2813 Constructions (même ventilation que celle du compte 213)
2814 Constructions sur sol d'autrui
2818 Autres immobilisations corporelles (même ventilation que celle du compte 218)

29 PROVISIONS POUR DEPRECIACTION DES IMMOBILISATIONS

290 Provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles
2908 Autres immobilisations incorporelles
291 Provisions pour dépréciation des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
293 Provisions pour dépréciation des immobilisations en cours
2931 Immobilisations en cours
297 Provisions pour dépréciation des immobilisations financières
2974 Prêts
2975 Dépôts et cautionnements versés

CLASSE 3

COMPTE DE STOCKS ET EN COURS

(pour mémoire)

CLASSE 4

COMPTE DE TIERS

40 GERANCE FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHES

401 Gérance de la S.C.P.I.
402 Fournisseurs d'exploitation
404 Fournisseurs d'immobilisations
4047 Fournisseurs retenues de garantie
408 Fournisseurs, factures non parvenues
4081 Fournisseurs
4088 Fournisseurs - intérêts courus
409 Fournisseurs débiteurs
4091 Fournisseurs, avances et acomptes versés sur commandes

41 LOCATAIRES ET COMPTE RATTACHES (et autres clients le cas échéant)

411 Locataires

- 416 Locataires douteux ou litigieux
- 418 Locataires - produits non encore facturés
- 4181 Locataires - factures à établir
- 4188 Locataires - intérêts courus
- 419 Locataires créditeurs
- 4191 Locataires - Avances et acomptes reçus
- 42 PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES**
- 421 Personnel (rémunérations dues)
- 425 Personnel (avances et acomptes)
- 428 Personnel (charges à payer et produits à recevoir)
- 4282 Dettes provisionnées pour congés à payer
- 4286 Autres charges à payer
- 4287 Produits à recevoir (indemnités journalières S.S. avancées au personnel)
- 43 SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX**
- 431 Sécurité sociale
- 437 Autres organismes sociaux
- 438 Organismes sociaux (charges à payer et produits à recevoir)
- 4386 Charges à payer
- 4387 Produits à recevoir
- 44 ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES**
- 441 Etat (subventions à recevoir)
- 442 Etat (impôts et taxes recouvrables sur des tiers)
- 445 Etat (taxes sur le chiffre d'affaires)
- 4455 Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser
- 4456 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles
- 44562 T.V.A. sur immobilisations
- 44566 T.V.A. sur autres biens et services
- 4457 Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par la S.C.P.I.
- 4458 Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente
- 447 Etat - autres impôts, taxes et versements assimilés
- 4471 Impôts fonciers
- 4472 Droit de bail
- 4473 Prélèvement libératoire sur produits financiers
- 4478 Divers
- 448 Etat - charges à payer et produits à recevoir
- 4486 Charges à payer
- 4487 Produits à recevoir
- 45 ASSOCIES**
- 455 Associés (comptes courants)
- 456 Associés (opérations sur le capital)

457 Associés (dividendes à payer)
4579 Associés (acomptes sur distribution)
46 DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS
462 Créances sur cessions d'immobilisations
467 Autres comptes débiteurs ou créditeurs (syndics..)
468 Divers (charges à payer et produits à recevoir)
4686 Charges à payer
4687 Produits à recevoir
47 COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE
48 COMPTES DE REGULARISATION
481 Charges à répartir sur plusieurs exercices
4811 Commissions de souscription
4812 Frais de recherche des immeubles
4813 Frais d'acquisition des immeubles
48131 T.V.A. non récupérable sur immeubles commerciaux et professionnels
48138 Autres frais d'acquisition des immeubles
4817 Commissions de gérance (fusions)
4818 Autres charges à étaler
486 Charges constatées d'avance
487 Produits constatés d'avance
488 Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices
4881 Commissions de souscription
4882 Frais de recherche des immeubles
4883 Frais d'acquisition des immeubles
48831 T.V.A. non récupérable sur immeubles commerciaux et professionnels
48838 Autres frais d'acquisition des immeubles
4885 Commissions de gérance (fusions)
4888 Autres charges à étaler
49 PROVISIONS POUR DEPRECIACTION DES COMPTES DE TIERS
491 Provisions pour dépréciation des comptes locataires (et autres clients le cas échéant)
496 Provisions pour dépréciation des comptes de débiteurs divers
4962 Créances sur cessions d'immobilisations
4967 Autres comptes débiteurs

CLASSE 5

COMPTES FINANCIERS

50 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT
51 BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES
512 Banques
514 Chèques postaux
518 Intérêts courus

53 CAISSE

54 FONDS DE REMBOURSEMENT

58 VIREMENTS INTERNES

59 PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS

590 Provisions pour dépréciation des valeurs mobilières de placement

CLASSE 6

COMPTES DE CHARGES

60 CHARGES IMMOBILIERES

601 Charges ayant leur contrepartie en produits

6011 Charges à refacturer

604 Charges d'entretien du patrimoine locatif

6045 Travaux d'entretien habituels

6048 Grosses réparations

60481 Grosses réparations couvertes par des provisions

60482 Grosses réparations non couvertes par des provisions

605-607 Autres charges immobilières

6053 Loyer vail à construction

6054 Charges locatives et de copropriété non récupérées

6056 Primes d'assurances

6062 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires

60626 Commissions et honoraires

60627 Frais de contentieux

6063 Publicité et insertions

6068 Diverses autres charges immobilières

6075 IMPOTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

60751 Impôts fonciers

60754 Droits d'enregistrement

60757 Impôts divers

61-65 CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

61 SERVICES EXTERIEURS

613 Locations

6135 Locations mobilières

614 Charges locatives et de copropriété

6145 Entretien sur biens mobilier

616 Primes d'assurances

6161 Primes d'assurances (risques civils, voitures, incendies, etc.)

618 Divers

62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS

621 Personnel extérieur à la S.C.P.I.

622 Rémunération d'intermédiaires et honoraires

6221 Rémunération de gérance (gestion de la société)

6226 Honoraires (commissaires aux comptes...)

6227 Frais d'actes et de contentieux

623 Publicité, publications, relations publiques

625 Déplacements, missions et réceptions

626 Frais postaux et frais de télécommunications

627 Services bancaires

628 Divers

63 IMPOTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)

635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)

64 CHARGES DE PERSONNEL

641 Rémunérations du personnel

645 Charges de sécurité sociale et prévoyance

65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

653 Rémunération des conseils (surveillance, administration)

654 Pertes sur créances irrécouvrables

657 Commission de souscription - (Opérations liées au développement de la société)

66 CHARGES FINANCIERES

661 Charges d'intérêts

667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

67 CHARGES EXCEPTIONNELLES

671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion

6712 Pénalités (amendes fiscales et pénales)

6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice

6717 Rappels d'impôts

6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion

673 Commissions sur opérations de fusion et assimilées

675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés

6752 Immobilisations corporelles

6756 Immobilisations financières

68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

681 Dotations aux amortissements, charges d'exploitation

6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles

68111 Frais de constitution

68112 Frais d'augmentation de capital

6812 Dotations aux amortissements sur immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

6813 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir

68131 Commissions de souscription

68132 Frais de recherche des immeubles

68133 Frais d'acquisition des immeubles
681331 T.V.A. non récupérable sur immeubles commerciaux et professionnels
681338 Autres frais d'acquisition des immeubles
68138 Autres charges à étaler
682 Dotations aux provisions, charges d'exploitation
6821 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles
6822 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
6824 Dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses (et autres éléments de l'actif le cas échéant)
6825 Dotations aux provisions pour grosses réparations
6828 Dotations aux provisions pour autres charges et risques divers
686 Dotations aux provisions, charges financières
687 Dotations aux amortissements, charges exceptionnelles
6871 Dotations aux amortissements exceptionnels sur immobilisations
6875 Dotations aux amortissements des charges exceptionnelles à répartir
688 Dotations aux provisions, charges exceptionnelles
6881 Dotations aux provisions exceptionnelles sur immobilisations
6885 Dotations aux provisions pour charges et risques divers exceptionnels

COMPTES DE PRODUITS

70 PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE ET AUTRES PRODUITS

CLASSE 7

701 Loyers
7011 Loyers assujettis à la T.V.A.
7015 Loyers non assujettis à la T.V.A.
702 Charges facturées
7021 Charges immobilières facturées (foncier, assurances...)

7025 Charges locatives refacturées

708 Produits des activités annexes

75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

76 PRODUITS FINANCIERS

762 Produits des immobilisations financières

763 Revenus des autres créances

7632 Intérêts de retard

764 Revenus des valeurs mobilières de placement

768 Autres produits financiers

77 PRODUITS EXCEPTIONNELS

771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion

7717 Dégrèvement d'impôts

775 Produits des cessions d'éléments d'actifs

78 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

- 781 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits d'exploitation)
- 782 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits d'exploitation)
- 786 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits financiers)
- 787 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits exceptionnels)
- 788 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)
- 79 TRANSFERTS DE CHARGES :
- 791 Transferts de charges d'exploitation à des comptes de l' " Etat du patrimoine "
-

- (1) Ces dispositions étaient issues de l'article 13 de la loi n° 83.353 du 30 avril 1983 relative à la mise en harmonie des obligations comptables des commerçants et de certaines sociétés avec la IVème directive adoptée par le Conseil des Communautés européennes le 25 juillet 1978.
- (2) Si le montant de la prime d'émission (ou de fusion) s'avère insuffisant, le solde des frais d'établissement est amorti au plus tard à l'expiration du premier exercice suivant celui au cours duquel ils sont engagés.
- (3) Si le montant de la prime d'émission s'avère insuffisant, le solde de la commission de souscription peut être étalé par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.
- (4) Si le montant de la prime de fusion s'avère insuffisant, le solde des frais de fusion peut être étalé par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.
- (5) Si le montant de la prime d'émission s'avère insuffisant, le solde de ces frais peut être étalé par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.
- (6) Si le montant de la prime d'émission s'avère insuffisant, le solde de ces frais peut être étalé par le compte de résultat sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vingt ans.
- (7) cf. article 1er - III du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971
- (8) Si le montant de la prime d'émission s'avère insuffisant, le solde de la commission de souscription peut être étalé par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.
- (9) Si le montant de la prime de fusion s'avère insuffisante, le solde de la commission versée en cas d'opérations de fusion, peut être étalé par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.
- (10) Si le montant de la prime d'émission s'avère insuffisant, le solde peut être étalé par le compte de résultat sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vie de vingt ans.
- (11) Dans le modèle présenté ci-après, les lignes grises de la colonne " valeurs estimées " ne doivent pas être remplies par les SCPI car ces éléments (commissions de souscription, provisions pour grosses réparations...) sont déjà pris en compte lors de la détermination de la valeur vénale des immeubles locatifs (lignes " terrains et constructions locatives " et " immobilisations en cours ").
-