

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Gérance – Revenus Fonciers .....</b>           | <b>2</b> |
| 1.1      | Législation .....                                 | 2        |
| 1.1.1    | RF 2019 .....                                     | 2        |
| 1.1.2    | Déductibilité des travaux sur les RF 2019 .....   | 3        |
| 1.1.3    | Maquettes 2044 et 2044SPE .....                   | 5        |
| 1.1.4    | Maquettes 2072-S et 2072-C .....                  | 7        |
| 1.1.5    | Synthèse .....                                    | 8        |
| 1.2      | Paramétrage .....                                 | 9        |
| 1.2.1    | Types de Charges .....                            | 9        |
| 1.2.2    | Codes FB .....                                    | 9        |
| 1.2.3    | Paramètres .....                                  | 10       |
| 1.3      | Modifications dans ThetraWin .....                | 12       |
| 1.3.1    | Neutralisation du CIMR .....                      | 12       |
| 1.3.2    | Gestion des Dépenses/Recettes .....               | 13       |
| 1.3.3    | Nouveau traitement : Génération des reports ..... | 17       |
| 1.3.4    | Extraction Comptable .....                        | 22       |
| 1.3.5    | Cumuls .....                                      | 27       |
| 1.3.6    | Etats Préparatoires 2044 .....                    | 33       |
| 1.3.7    | Etats Préparatoires 2072 .....                    | 36       |
| 1.3.8    | Purge .....                                       | 37       |
| 1.3.9    | Déploiement du patch 9.7.12 .....                 | 38       |

## 1 GERANCE – REVENUS FONCIERS

### 1.1 LEGISLATION

#### 1.1.1 RF 2019

Le principe de l'année blanche 2018 nécessitant de séparer Revenus exceptionnels et non exceptionnels disparaît dans les revenus fonciers 2019.

Le CIMR (Crédit Impôt Modernisation du Recouvrement) n'existe donc plus dans la déclaration des revenus fonciers 2019.

La particularité de la déclaration des revenus fonciers 2019 est liée à l'imputabilité des travaux qui suit une règle différente :

- selon qu'ils concernent la partie commune ou la partie privative du bien
- selon qu'il s'agit de travaux urgents ou non urgents
- selon l'année de réalisation des travaux (2018/2019).

## 1.1.2 DEDUCTIBILITE DES TRAVAUX SUR LES RF 2019

Les règles d'imputabilité des travaux sont décrites dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques Impôts (BOFIP) :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11274-PGP>

| <b>Pour Rappel</b> |  |
|--------------------|--|
|                    | <p>Sont considérées comme <i>charges non pilotables</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les primes d'assurance</li> <li>• les provisions pour dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes prévues dans le budget de la copropriété</li> <li>• les impositions de toute nature incombant au propriétaire</li> <li>• les intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés</li> <li>• les frais de gestion, les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de procédure et frais de rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles</li> </ul> |
|                    | <p>Sont considérées comme <i>charges pilotables</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire</li> <li>• les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ...</li> <li>• les dépenses d'amélioration des locaux professionnels ou commerciaux destinées à protéger des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ...</li> </ul>  |
|                    | <p>Sont considérés comme <i>travaux urgents (non pilotables)</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure</li> <li>• les travaux réalisés suite à une décision de justice ou d'une injonction administrative</li> </ul>   |
|                    | <p>Sont déductibles à 100 % les travaux réalisés sur un <i>immeuble acquis en 2019</i>.</p>  |

| Année Travaux | Type                | Partie Privative  | Partie Commune             |
|---------------|---------------------|---|----------------------------|
| 2018          | Travaux non urgents | Report 50 % dépenses  | Report 50 % appels travaux |
| 2018          | Travaux Urgents (*) | N/A   | N/A                        |
| 2019          | Travaux non urgents | 50 % dépenses<br>(sauf acquisition du bien en 2019 : 100 %) | 100 % appels travaux       |
| 2019          | Travaux Urgents     | 100 % dépenses  | 100 % appels travaux       |

(\*) : les travaux urgents de 2018 ont été déduits à 100 % sur les RF 2018. Pas de report sur les RF 2019.

Mais ils sont quand même indiqués, pour information, dans les RF 2019.

La déductibilité à 100 % est le cas normal.

Le patch 9.7.12 des RF traite les cas des dépenses et appels déductibles à 50 % (en rose dans le tableau ci-dessus).

## 1.1.3 MAQUETTES 2044 ET 2044SPE

Les maquettes 2044 et 2044SPE sont modifiées par :

- ✓ Ajout d'une ligne 229bis (230bis pour la 2044SPE) avec la déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018 :

### 2044

|            |   |  |  |  |
|------------|---|--|--|--|
| 229        | Provisions pour charges payées en 2019  |  |  |  |
| 229<br>bis | Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018 |  |  |  |

### 2044SPE

|            |   |  |  |  |
|------------|---|--|--|--|
| 230        | Provisions pour charges payées en 2019  |  |  |  |
| 230<br>bis | Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018 |  |  |  |

- ✓ Ajout d'un cadre en fin de déclaration sur une page complémentaire (page 5 ou 9 selon la maquette) avec :
  - Les travaux urgents 2018 (I)
  - Les autres travaux déductibles 2018 (K)
  - Les travaux urgents 2019 (J)
  - Les autres travaux déductibles 2019 (L)
  - Les travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 (M).

### 2044

5

## Déduction des dépenses de travaux en 2019

Des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux dépenses de travaux au titre de l'année 2019. Si vous avez réalisé des travaux déductibles en 2018 ou en 2019, complétez le tableau de la rubrique 500 ci-dessous pour déterminer le montant des dépenses de travaux déductibles des revenus fonciers au titre de l'année 2019.

500 Détail de la ligne 224 par immeuble (voir notice pages suivantes)

|            | Année de paiement des travaux | Travaux d'urgence | Autres travaux déductibles | Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 | Total des travaux déductibles en 2019 :<br>$N = J + (K + L) / 2 + M$ |
|------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------|--|--|
| Immeuble 1 | 2018                          | I                 | K                          |  | N  |
|            | 2019                          | J                 | L                          | M  |  |

La règle de calcul pour obtenir la ligne 500 (ou 900 pour la maquette 2044SPE) est indiquée à ce niveau-là :

$$N = J + (K + L) / 2 + M$$

## 2044SPE

9

### Déduction des dépenses de travaux en 2019

Des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux dépenses de travaux au titre de l'année 2019. Si vous avez réalisé des travaux déductibles en 2018 ou en 2019, complétez le tableau ci-dessous pour déterminer le montant des dépenses de travaux déductibles des revenus fonciers au titre de l'année 2019.

#### 900 Détail de la ligne 224 par immeuble (voir notice pages suivantes)

|            | Année de paiement des travaux | Travaux d'urgence | Autres travaux déductibles | Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 | Total des travaux déductibles en 2019 :<br>$N = J + (K + L) / 2 + M$ |
|------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------|--|--|
| Immeuble 1 | 2018                          | I                 | K                          |  | N  |
|            | 2019                          | J                 | L                          | M  |  |

## 1.1.4 MAQUETTES 2072-S ET 2072-C

Les maquettes 2072-S et 2072-C sont également modifiées.

La ligne 9 est modifiée comme suit :

|   |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|
| 9 | Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration<br>(voir notice pour les modalités dérogatoires applicables aux dépenses 2019) |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|

Une nouvelle ligne 15 est ajoutée :

|    |   |  |  |  |  |
|----|---|--|--|--|--|
| 15 | Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018 |  |  |  |  |
|----|---|--|--|--|--|

Toutes les lignes qui suivent la ligne 15 sont décalées de +1.

Par exemple sur la maquette 2072-S :

### Lignes 2018

|    |  |
|----|--|
| 15 | Régularisation des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure par les copropriétaires bailleurs                      |
| 16 | Montant de la déduction spécifique   |
| 17 | <b>TOTAL DES DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES</b><br>(lignes 6+7+8+9+11+12+13+14-15+16)  |
| 20 | Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, l'amélioration ou la conservation des immeubles |
| 21 | <b>REVENU (+) OU DÉFICIT (-) DE L'IMMEUBLE</b><br>(lignes 5-17-20)   |
| 22 | Réintégration du supplément de déduction   |
| 23 | Rémunérations et avantages en nature attribués aux associés  |
| 24 | <b>REVENU NET (+) OU DÉFICIT (-)</b><br>(lignes 21+22-23)  |
| 25 | Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés                            |
| 26 | <b>REVENU NET (+) OU DÉFICIT (-) À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS</b><br>Total de l'ensemble des colonnes de la ligne 24 + ligne 25                         |

### Lignes 2019

|    |  |
|----|--|
| 16 | Régularisation des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure par les copropriétaires bailleurs                      |
| 17 | Montant de la déduction spécifique   |
| 18 | <b>TOTAL DES DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES</b><br>(lignes 6+7+8+9+11+12+13+14+15-16+17)   |
| 21 | Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, l'amélioration ou la conservation des immeubles |
| 22 | <b>REVENU (+) OU DÉFICIT (-) DE L'IMMEUBLE</b><br>(lignes 5-18-21)   |
| 23 | Réintégration du supplément de déduction   |
| 24 | Rémunérations et avantages en nature attribués aux associés  |
| 25 | <b>REVENU NET (+) OU DÉFICIT (-)</b><br>(lignes 22+23-24)  |
| 26 | Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés                            |
| 27 | <b>REVENU NET (+) OU DÉFICIT (-) À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS</b><br>Total de l'ensemble des colonnes de la ligne 25 + ligne 26                         |

Il n'y a pas de cadre similaire à la déclaration 2044 pour la déclaration 2072.

## 1.1.5 SYNTHÈSE

Le tableau est complété des montants demandés dans les formulaires 2044 et 2072 :

| Année Travaux | Type                | Partie Privative  | Partie Commune  |
|---------------|---------------------|---|---|
| 2018          | Travaux non urgents | Report 50 % dépenses<br><b>K</b>  | Report 50 % appels travaux<br><b>Ligne 229bis/230bis/15</b> |
| 2018          | Travaux Urgents (*) | N/A<br><b>I</b>   | N/A   |
| 2019          | Travaux non urgents | 50 % dépenses<br><b>L</b><br>(sauf acquisition du bien en 2019 : 100 %)<br><b>M</b> | 100 % appels travaux  |
| 2019          | Travaux Urgents     | 100 % dépenses<br><b>J</b>  | 100 % appels travaux  |

## 1.2 PARAMETRAGE

### 1.2.1 TYPES DE CHARGES

Pour distinguer les travaux et provisions urgents, on utilisera le type de charges.

| N°  | Libellé abrégé | Désignation Charge           | R | F.B   | T.v.a. | % Récup | % Déduc | Classe | Compte | Rcpt | I.F. | Code & Taux DAS2 | SRU B  |        | SRU H  |        |
|-----|----------------|------------------------------|---|-------|--------|---------|---------|--------|--------|------|------|------------------|--------|--------|--------|--------|
|     |                |                              |   |       |        |         |         |        |        |      |      |                  | Classe | Compte | Classe | Compte |
| 004 | Chg Urgt       | Charges travaux urgents      | N | 31 TD | 10.00  | 0.00    | 100.00  | 6150   | 00004  | 001  | 05   | .....            | 6150   | 00004  | 6710   | 00004  |
| 901 | ap fd cha      | Appel charges courantes      | N | 47 ST | 0.00   | 0.00    | 100.00  | .....  | .....  | 900  | 05   | .....            | 6150   | 00901  | 6710   | 00901  |
| 902 | ap fd tvx      | Appel travaux votés art 14.2 | N | 47 ST | 0.00   | 0.00    | 100.00  | .....  | .....  | 900  | 05   | .....            | .....  | .....  | .....  | .....  |
| 939 | ap tv urg      | Appel Travaux urgents        | D | 47 TV | 20.00  | 0.00    | 100.00  | 6720   | 00939  | 900  | 05   | .....            | 6720   | 00939  | 6710   | 00939  |

Type de charge 004 : Travaux urgents (Partie Privative - Non Pilotable)

Type de charge 901 : Appel de provisions Charges Courantes (Partie Commune - Non Pilotable)

Type de charge 902 : Appel de provisions Travaux (Partie Commune - Pilotable)

Type de charge 939 : Appel de provisions Travaux urgents (Partie Commune - Non Pilotable)

### 1.2.2 CODES FB

Les codes FB concernés par les dépenses travaux et appels de provisions sont :

- 31 - Travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien
- 47 - Provisions pour Charges (Travaux copropriétaire Bailleur)

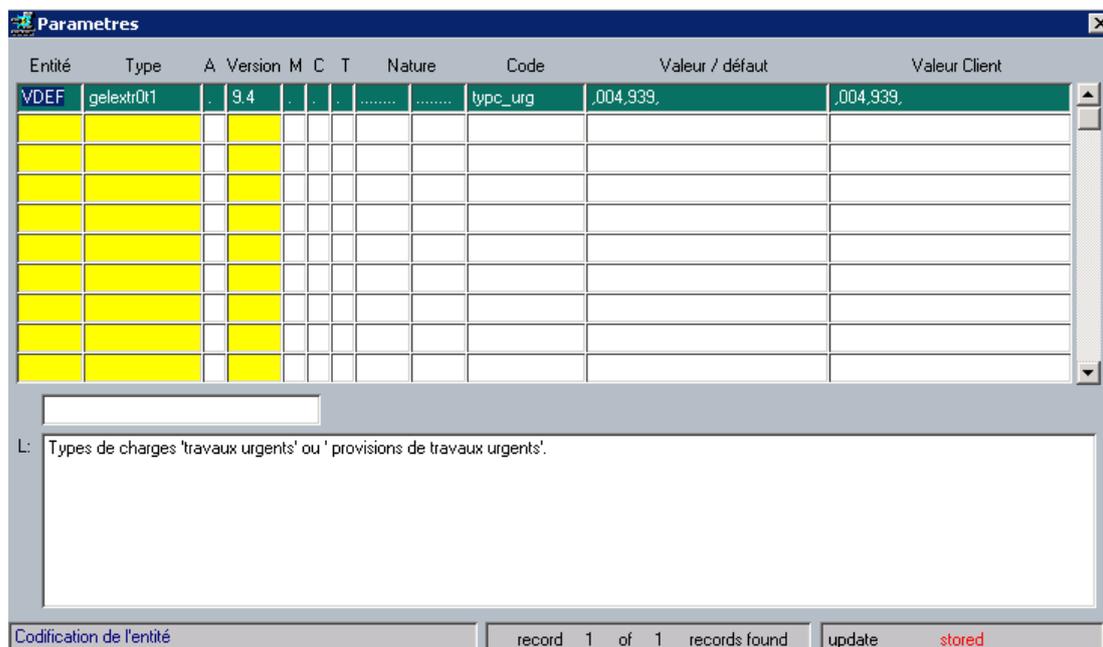
## 1.2.3 PARAMETRES

Les types de charges ont pu être paramétrés différemment (autre numéro dans TYPC) dans votre agence, notamment ceux créés en 2019 (004 et 939).

Deux paramètres sont créés :

- **'typc\_urg'** qui va contenir les types de charges de travaux ou d'appels de travaux urgents.

Par défaut = 004, 939



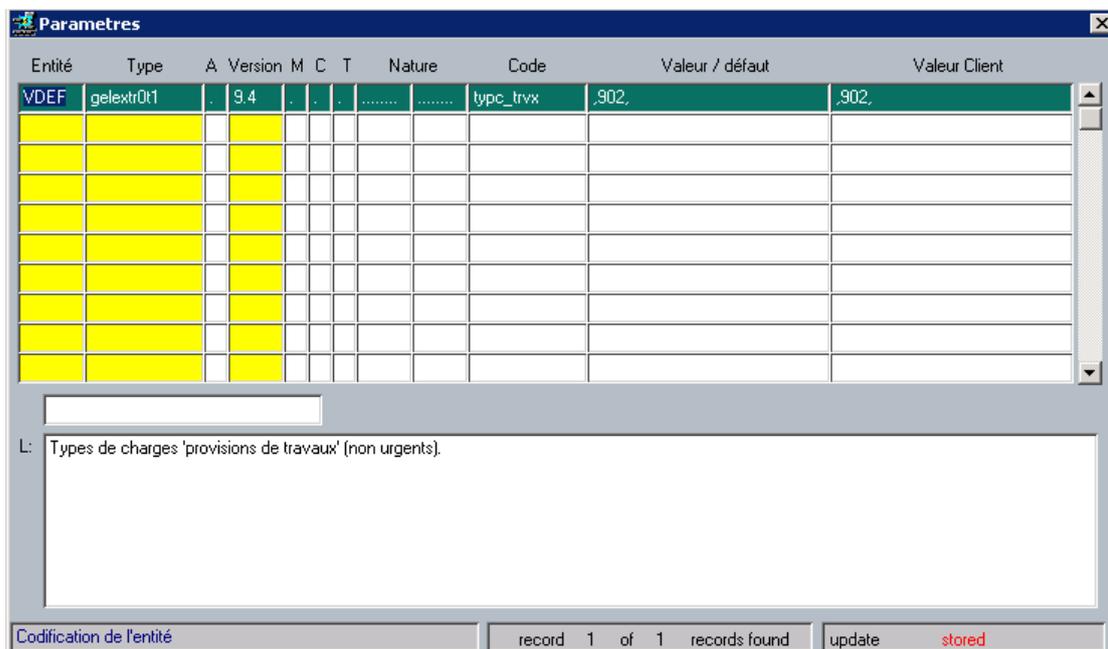
| Entité | Type       | A | Version | M | C | T | Nature | Code     | Valeur / défaut | Valeur Client |
|--------|------------|---|---------|---|---|---|--------|----------|-----------------|---------------|
| VDEF   | gelextr0t1 | . | 9.4     | . | . | . | .....  | typc_urg | .004.939,       | .004.939,     |
|        |            |   |         |   |   |   |        |          |                 |               |
|        |            |   |         |   |   |   |        |          |                 |               |
|        |            |   |         |   |   |   |        |          |                 |               |
|        |            |   |         |   |   |   |        |          |                 |               |
|        |            |   |         |   |   |   |        |          |                 |               |
|        |            |   |         |   |   |   |        |          |                 |               |
|        |            |   |         |   |   |   |        |          |                 |               |

L: Types de charges 'travaux urgents' ou 'provisions de travaux urgents'.

Codification de l'entité | record 1 of 1 records found | update | stored

Ce paramètre est utilisé dans la génération des reports et dans l'extraction comptable.

- 'typc\_trvx' qui va contenir le type de charges d'appels de fonds Travaux (non urgents). Par défaut = 902



| Entité | Type      | A | Version | M | C | T | Nature | Code      | Valeur / défaut | Valeur Client |
|--------|-----------|---|---------|---|---|---|--------|-----------|-----------------|---------------|
| VDEF   | gelextr01 | . | 9.4     | . | . | . | .....  | typc_trvx | .902.           | .902.         |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |

L: Types de charges 'provisions de travaux' (non urgents).

Codification de l'entité      record 1 of 1 records found      update stored

Ce paramètre est utilisé dans l'extraction comptable.

### Remarques importantes :

Avant de commencer vos Revenus Fonciers, il est très important de vérifier vos types de charges (lien type de charges / code FB) et modifier les paramètres livrés si vous n'utilisez pas les types de charges standard.

Le bon paramétrage conditionne l'alimentation des types de travaux et des provisions en 'Urgent' ou 'Autres Travaux'.

Si vous avez lancé le traitement d'extraction comptable avant d'avoir reçu le patch des Revenus Fonciers, vous devez le relancer une fois le patch 9.7.12 installé.

### Pour les travaux et provisions 2019

Un appel de provision travaux (47) non urgent est déductible à 100 % comme un appel de provision urgent. Par contre, une dépense travaux non urgente (31) est pilotable donc déductible à 50 % uniquement.

*La bonne codification a donc une incidence fiscale sur les montants déclarés par les propriétaires.*

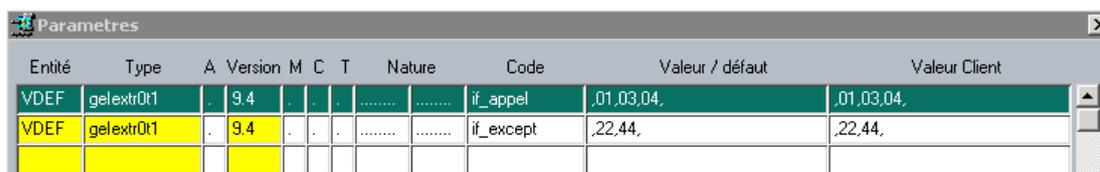
## 1.3 MODIFICATIONS DANS THETRAWIN

### 1.3.1 NEUTRALISATION DU CIMR

Le CIMR est neutralisé sur l'année des RF 2019 mais il est toujours possible de :

- consulter le CIMR et les montants de revenus non exceptionnels des RF 2018
- ré-éditer l'état préparatoire 2044 avec le cadre CIMR.

Les paramètres créés l'année dernière pour les revenus exceptionnels ('if\_appel' et 'if\_except') sont conservés cette année mais ils ne sont plus utilisés pour les RF 2019 :



| Entité | Type      | A | Version | M | C | T | Nature | Code      | Valeur / défaut | Valeur Client |
|--------|-----------|---|---------|---|---|---|--------|-----------|-----------------|---------------|
| VDEF   | gelextr01 | . | 9.4     | . | . | . | .....  | if_appel  | ,01,03,04,      | ,01,03,04,    |
| VDEF   | gelextr01 | . | 9.4     | . | . | . | .....  | if_except | ,22,44,         | ,22,44,       |
|        |           |   |         |   |   |   |        |           |                 |               |

Ils seront utiles si vous devez recalculer les RF 2018 pour un propriétaire.

Dans la gestion des Dépenses Recettes, le champ CIMR créé l'année dernière est positionné à 'N/A' (Non applicable) pour les RF 2019. Il est positionné en bas de l'écran de Gestion des Dépenses Recettes.

Dans les écrans des Cumuls, le montant 'Dont Non exceptionnel' est déplacé en bas de l'écran Gestion des Dépenses Recettes et est visible uniquement pour l'année des RF 2018.

Le cadre CIMR est conservé dans les états préparatoires 2044 et 2044SPE en ré-édition sur l'année des RF 2018.

## 1.3.2 GESTION DES DEPENSES/RECETTES

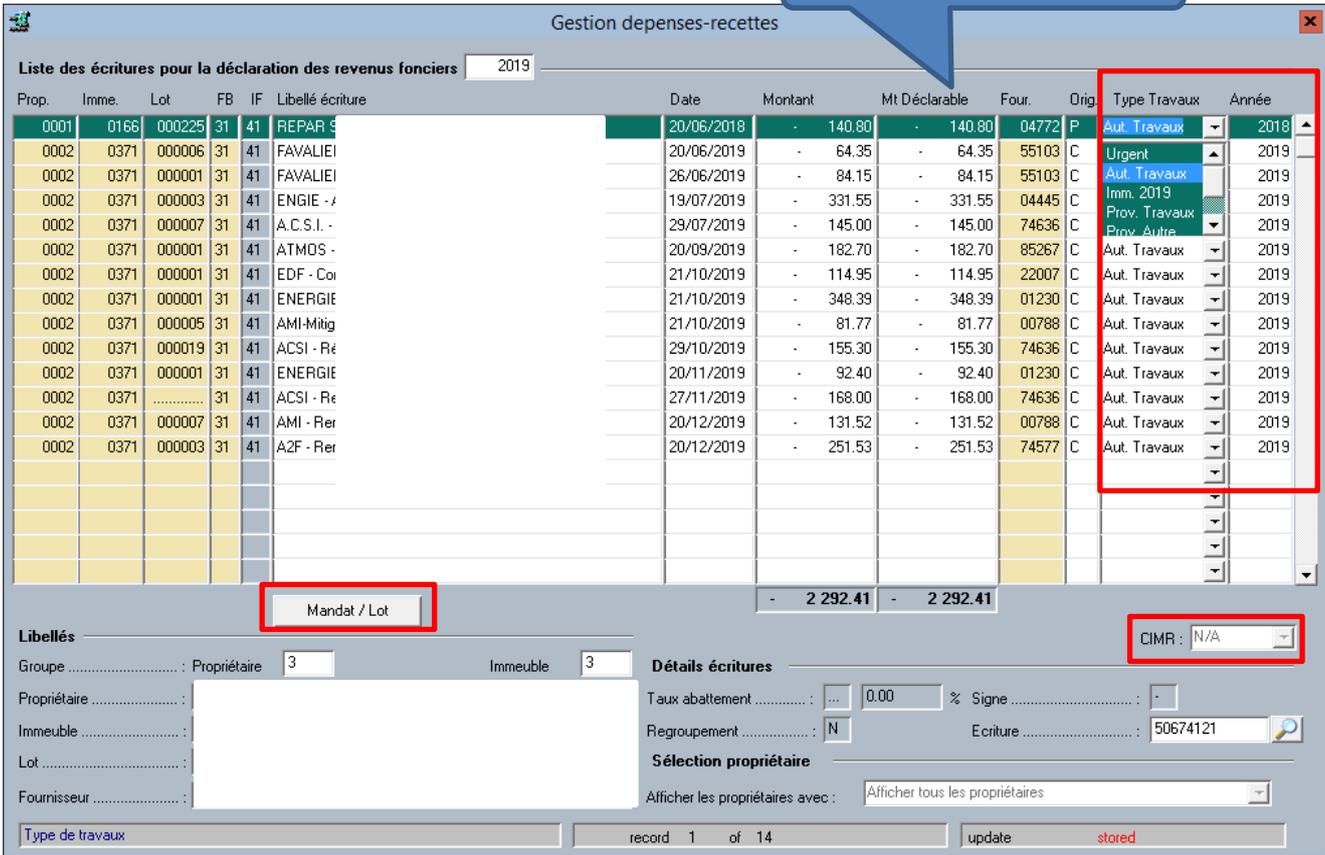
### 1.3.2.1 SYNTHESE

| Année Travaux | Type                | Partie Privative  | Partie Commune  |
|---------------|---------------------|---|---|
| 2018          | Travaux non urgents | Report 50 % dépenses<br><b>K</b>  | Report 50 % appels travaux<br><b>Ligne 229bis/230bis/15</b> |
| 2018          | Travaux Urgents (*) | N/A<br><b>I</b>   | N/A   |
| 2019          | Travaux non urgents | 50 % dépenses<br><b>L</b><br>(sauf acquisition du bien en 2019 : 100 %)<br><b>M</b> | 100 % appels travaux  |
| 2019          | Travaux Urgents     | 100 % dépenses<br><b>J</b>  | 100 % appels travaux  |

## 1.3.2.2 ECRAN

L'écran de Gestion des Dépenses Recettes est modifié :

Montant à 100 %



| Prop. | Imme. | Lot    | FB | IF | Libellé écriture | Date       | Montant    | Mt Déclarable | Four. | Orig. | Type Travaux  | Année |
|-------|-------|--------|----|----|------------------|------------|------------|---------------|-------|-------|---------------|-------|
| 0001  | 0166  | 000225 | 31 | 41 | REPAR            | 20/06/2018 | - 140.80   | - 140.80      | 04772 | P     | Aut. Travaux  | 2018  |
| 0002  | 0371  | 000006 | 31 | 41 | FAVALIEI         | 20/06/2019 | - 64.35    | - 64.35       | 55103 | C     | Urgent        | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | FAVALIEI         | 26/06/2019 | - 84.15    | - 84.15       | 55103 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000003 | 31 | 41 | ENGIE - /        | 19/07/2019 | - 331.55   | - 331.55      | 04445 | C     | Imm. 2019     | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000007 | 31 | 41 | A.C.S.I. -       | 29/07/2019 | - 145.00   | - 145.00      | 74636 | C     | Prov. Travaux | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | ATMOS -          | 20/09/2019 | - 182.70   | - 182.70      | 85267 | C     | Prov. Autre   | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | EDF - Coi        | 21/10/2019 | - 114.95   | - 114.95      | 22007 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | ENERGIE          | 21/10/2019 | - 348.39   | - 348.39      | 01230 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000005 | 31 | 41 | AMI-Mitig        | 21/10/2019 | - 81.77    | - 81.77       | 00788 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000019 | 31 | 41 | ACSI - Re        | 29/10/2019 | - 155.30   | - 155.30      | 74636 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | ENERGIE          | 20/11/2019 | - 92.40    | - 92.40       | 01230 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | .....  | 31 | 41 | ACSI - Re        | 27/11/2019 | - 168.00   | - 168.00      | 74636 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000007 | 31 | 41 | AMI - Rer        | 20/12/2019 | - 131.52   | - 131.52      | 00788 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000003 | 31 | 41 | A2F - Rer        | 20/12/2019 | - 251.53   | - 251.53      | 74577 | C     | Aut. Travaux  | 2019  |
|       |       |        |    |    |                  |            | - 2 292.41 | - 2 292.41    |       |       |               |       |

**Libellés**  
 Groupe ..... : Propriétaire 3 Immeuble 3  
 Propriétaire ..... :  
 Immeuble ..... :  
 Lot ..... :  
 Fournisseur ..... :  
 Mandat / Lot

**Détails écritures**  
 Taux abattement ..... : 0.00 % Signe ..... :  
 Regroupement ..... : N Ecriture ..... : 50674121  
**Sélection propriétaire**  
 Afficher les propriétaires avec : Afficher tous les propriétaires

CIMR : N/A

Type de travaux record 1 of 14 update stored

- ✓ Le code CIMR utilisé pour l'année des Revenus Fonciers 2018 est maintenant en bas d'écran. Il sera toujours renseigné à 'N/A' (Non Applicable) pour les autres années.
- ✓ En fin de ligne, pour l'année de déclaration 2019, 2 nouveaux champs apparaissent :
  - le type de travaux
  - l'année des travaux
- ✓ Le bouton 'Mandat/Lot' permet d'accéder aux mandats lots du propriétaire pour cet immeuble.

## 1.3.2.3 TYPE TRAVAUX ET ANNEE DES TRAVAUX

Pour le code **FB 31 (Dépenses d'entretien)**, la liste déroulante sur le type de travaux aura les valeurs suivantes :

- ✓ 'Urgent' pour les travaux urgents pour des immeubles non acquis en 2019
- ✓ 'Aut. Travaux' pour les travaux non urgents pour des immeubles non acquis en 2019
- ✓ 'Imm 2019' pour tous les travaux pour des immeubles acquis en 2019.

Gestion dépenses-recettes

Liste des écritures pour la déclaration des revenus fonciers 2019

| Prop. | Imme. | Lot    | FB | IF | Libellé écriture                         | Date       | Montant  | Mt Déclarable | Four. | Orig | Type Travaux | Année |
|-------|-------|--------|----|----|--|------------|----------|---------------|-------|------|--------------|-------|
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | VENDOME DIFFUSION - Produits ménagers    | 20/03/2018 | - 83.81  | - 83.81       | 07217 | P    | Urgent       | 2018  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | FAVALIER - Renovation volet roulant      | 20/03/2018 | - 97.19  | - 97.19       | 55103 | P    | Urgent       | 2018  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | FAVALIER Réparation du volet roulant lam | 26/06/2019 | - 84.15  | - 84.15       | 55103 | C    | Aut. Travaux | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | ATMOS - Entretien Résidence du 5 au 26/0 | 20/09/2019 | - 182.70 | - 182.70      | 85267 | C    | Aut. Travaux | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | ENERGIE CONCEPT CONFORT-Contrat annuel 2 | 21/10/2019 | - 348.39 | - 348.39      | 01230 | C    | Aut. Travaux | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | EDF - Conso du 170/07 au 16/09/2019      | 21/10/2019 | - 114.95 | - 114.95      | 22007 | C    | Aut. Travaux | 2019  |
| 0002  | 0371  | 000001 | 31 | 41 | ENERGIE CONFORT - remis en circuit chaud | 20/11/2019 | - 92.40  | - 92.40       | 01230 | C    | Aut. Travaux | 2019  |

Pour le code **FB 47 (Provision copropriétaires bailleurs)**, la liste déroulante sur le type de travaux aura les valeurs suivantes :

- ✓ 'Prov. Travaux' pour les provisions travaux non urgents
- ✓ 'Prov Autre' pour les provisions autres : CC ou travaux urgents (2018)

Gestion dépenses-recettes

Liste des écritures pour la déclaration des revenus fonciers 2019

| Prop. | Imme. | Lot    | FB | IF | Libellé écriture          | Date       | Montant | Mt Déclarable | Four. | Orig | Type Travaux  | Année |
|-------|-------|--------|----|----|---------------------------|------------|---------|---------------|-------|------|---------------|-------|
| 0112  | 0057  | 000001 | 47 | 47 | Appel 12 Cpta:57.30-Lot:1 | 01/01/2018 | - 21.54 | - 21.54       | ..... | P    | Prov. Travaux | 2018  |
| 0112  | 0057  | 000001 | 47 | 47 | Appel 13 Cpta:57.30-Lot:1 | 01/01/2018 | - 9.19  | - 9.19        | ..... | M    | Prov. Autre   | 2018  |
| 0112  | 0057  | 000001 | 47 | 47 | Appel 11 Cpta:57.30-Lot:1 | 01/02/2018 | - 11.30 | - 11.30       | ..... | P    | Prov. Travaux | 2018  |
| 0112  | 0057  | 000001 | 47 | 47 | Appel 11 Cpta:57.30-Lot:1 | 01/05/2018 | - 11.30 | - 11.30       | ..... | P    | Prov. Travaux | 2018  |
| 0112  | 0057  | 000001 | 47 | 47 | Appel 11 Cpta:57.30-Lot:1 | 01/08/2018 | - 11.30 | - 11.30       | ..... | P    | Prov. Travaux | 2018  |
| 0112  | 0057  | 000001 | 47 | 47 | Appel 11 Cpta:57.30-Lot:1 | 01/11/2018 | - 11.30 | - 11.30       | ..... | P    | Prov. Travaux | 2018  |



A titre temporaire, le type de travaux pourra avoir la valeur 'A traiter'. Dans ce cas, la ligne devra être requalifiée manuellement avant préparation des cumuls.

Cela sera le cas quand une ligne de dépenses 2018 avec un code origine 'M' (saisie manuelle) ou 'T' (venant d'un transfert) a été reportée sur 2019 avec un code origine 'P' et un type 'A traiter'.

Si vous modifiez le type de travaux dans l'écran, le code origine deviendra égal à 'M'.

De ce fait, vous ne perdrez pas votre modification si vous relancez les traitements de génération des reports, extraction comptable ou re-génération FB.

### Remarque

Vous avez la possibilité de modifier le type de travaux dans l'écran Dépenses Recettes. Il est néanmoins préférable d'agir à l'origine (type de charges de l'écriture comptable) pour être en adéquation entre comptabilité et déclaration fiscale.

Les nouveaux champs sont ajoutés à la sortie Excel ainsi que le type de charges :

|     |   |
|-----|---|
| C31 | Type de travaux   |
| C32 | Année des travaux   |
| C33 | Type de charges de l'écriture comptable rattachée (uniquement pour les exercices 2018 et 2019 et les codes FB 31 et 47) |
| C34 | Libellé du type de charges (uniquement pour les exercices 2018 et 2019 et les codes FB 31 et 47)                        |

## 1.3.3 NOUVEAU TRAITEMENT : GENERATION DES REPORTS

### 1.3.3.1 SYNTHESE

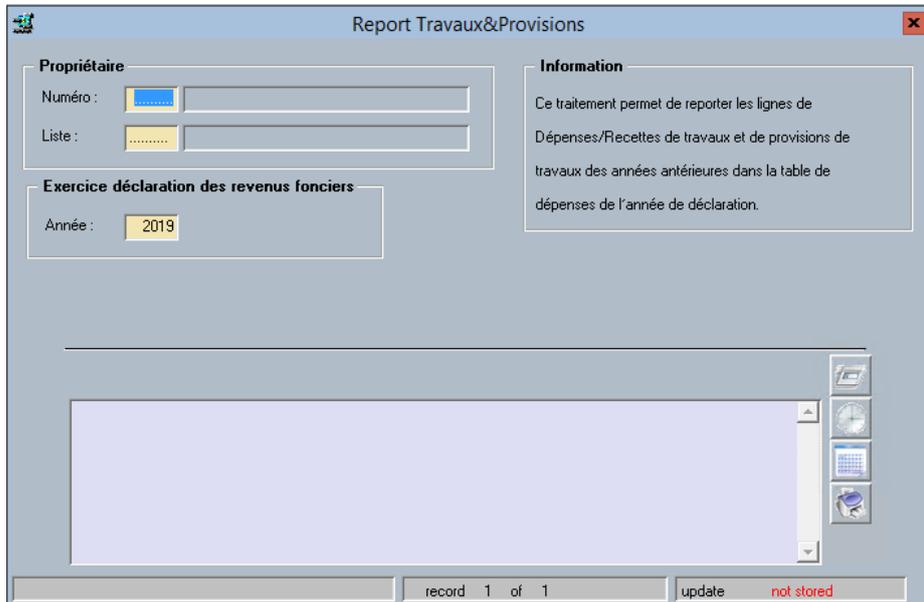
| Année Travaux | Type                | Partie Privative  | Partie Commune                                       |
|---------------|---------------------|---|--|
| 2018          | Travaux non urgents | Report 50 % dépenses<br><b>K</b>  | Report 50 % appels travaux<br>Ligne 229bis/230bis/15 |
| 2018          | Travaux Urgents (*) | N/A<br><b>I</b>   | N/A  |
| 2019          | Travaux non urgents | 50 % dépenses<br><b>L</b><br><b>M</b><br>(sauf acquisition du bien en 2019 : 100 %) | 100 % appels travaux                                 |
| 2019          | Travaux Urgents     | 100 % dépenses<br><b>J</b>  | 100 % appels travaux                                 |

Un nouveau traitement permet la génération des reports 2018 : les lignes de dépenses de type travaux et provisions 2018 sont dupliquées sur l'année 2019.

Cette année, vous devez lancer la génération des reports.

## 1.3.3.2 NOUVEL ECRAN LANCEUR

Un nouvel écran permet de lancer le traitement de génération des reports :



Il a été ajouté dans le Menu des Revenus Fonciers :

- 6 Génération FB ← Régul.
- 7 Report Travaux&Provisions
- 8 Extraction comptabilité
- 9 Gestion dépenses-recettes

### 1.3.3.3 NOUVEAU TRAITEMENT

Le nouveau traitement va créer des lignes 2019 dans Dépenses/Recettes à partir des lignes Dépenses/Recettes 2018 avec les montants susceptibles d'être reportés à 50 %.

La génération des reports va compléter avec le type et l'année des travaux en fonction du type de charges de l'écriture comptable liée.

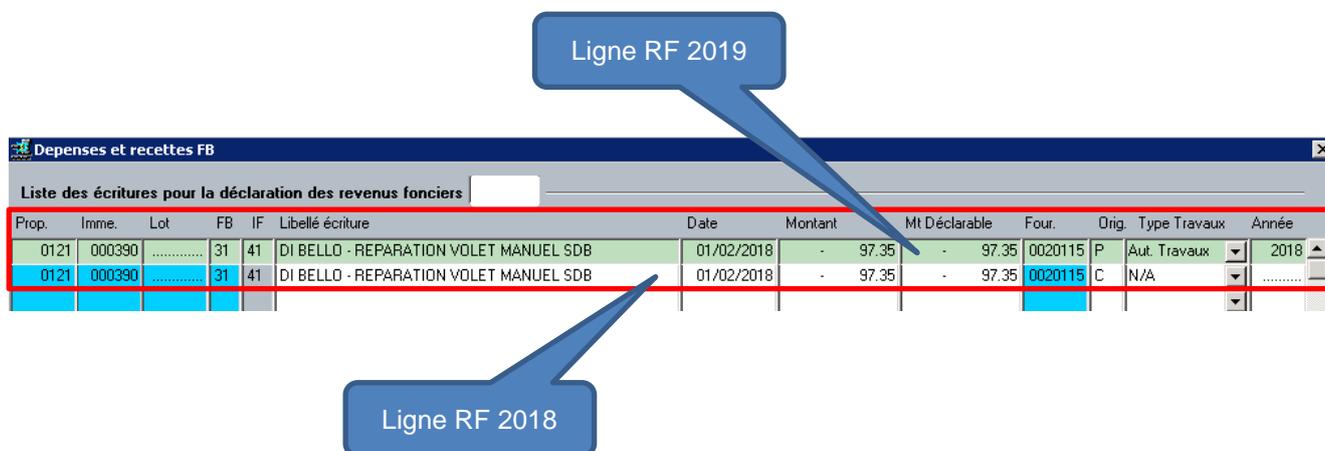
Sont traitées les lignes 2018 avec les codes FB :

- 31 : Dépenses d'entretien
- 47 : Provisions copropriétaires bailleurs.

#### Pour les lignes 31 :

| Code Origine           |   |
|------------------------|---|
| C (Ecriture Comptable) | Si le type de charges de l'écriture comptable n'est pas dans le paramètre 'typc_urg', une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type de travaux ' <b>Aut Travaux</b> ' |
| C (Ecriture Comptable) | Si le type de charges de l'écriture comptable est dans le paramètre 'typc_urg', une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>Urgent</b> '                       |
| M (Saisie Manuelle)    | une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>A Traiter</b> '  |
| T (Transfert)          | une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>A Traiter</b> '  |

#### Exemple d'une ligne 31 - Dépenses dupliquée sur 2019



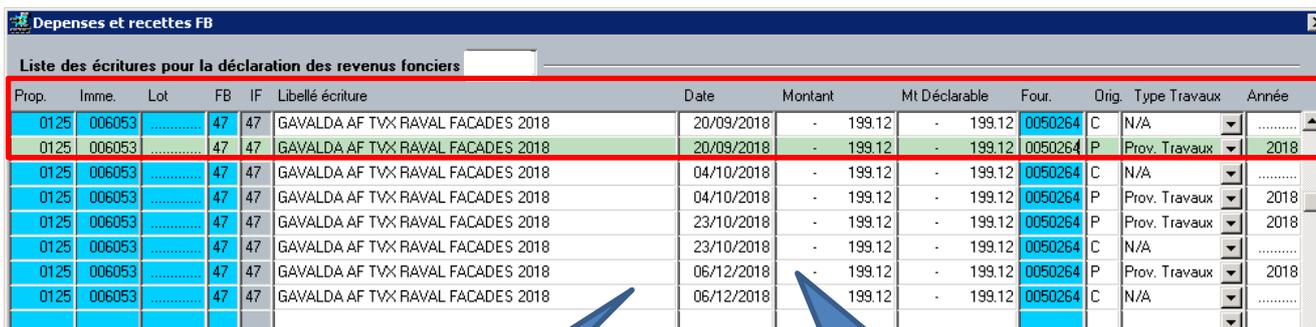
| Prop. | Imme.  | Lot   | FB | IF | Libellé écriture                       | Date       | Montant | Mt Déclarable | Four.   | Orig. | Type Travaux | Année |
|-------|--------|-------|----|----|--|------------|---------|---------------|---------|-------|--------------|-------|
| 0121  | 000390 | ..... | 31 | 41 | DI BELLO - REPARATION VOLET MANUEL SDB | 01/02/2018 | - 97.35 | - 97.35       | 0020115 | P     | Aut. Travaux | 2018  |
| 0121  | 000390 | ..... | 31 | 41 | DI BELLO - REPARATION VOLET MANUEL SDB | 01/02/2018 | - 97.35 | - 97.35       | 0020115 | C     | N/A          | ..... |

**Pour les lignes 47 :**

| Code Origine         |   |
|----------------------|---|
| C                    | Si le type de charges de l'écriture comptable est dans le paramètre 'typc_trvx', une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>Prov Trvx</b> '                               |
| F (Fonds de travaux) | Si le type de charges de l'écriture comptable est dans le paramètre 'typc_trvx', une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>Prov Trvx</b> ' (*)                           |
| A (Appel Fds Syndic) | Si le libellé de la dépense (dans Gestion Dépenses/Recettes) commence par 'Appel' mais pas par 'Appel CC', une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>Prov Trvx</b> ' (*) |
| M                    | une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>A Traiter</b> '  |
| T                    | une ligne Dépenses Recettes sera générée avec le type ' <b>A Traiter</b> '  |

(\*) Les remontées de provisions en re-génération FB sont qualifiées en 'Prov Trvx'. Il s'agit rarement de travaux urgents. Si c'est le cas, vous devez modifier manuellement dans Gestion des Dépenses Recettes en 'Prov Autre'.

### Exemple de lignes 47 – Provisions Copropriétaire bailleur dupliquées sur 2019



| Prop. | Imme.  | Lot   | FB | IF | Libellé écriture                  | Date       | Montant  | Mt Déclarable | Four.   | Orig. | Type Travaux  | Année |
|-------|--------|-------|----|----|-----------------------------------|------------|----------|---------------|---------|-------|---------------|-------|
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2018 | 20/09/2018 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A           | ..... |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2018 | 20/09/2018 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | P     | Prov. Travaux | 2018  |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2018 | 04/10/2018 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A           | ..... |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2018 | 23/10/2018 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | P     | Prov. Travaux | 2018  |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2018 | 23/10/2018 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A           | ..... |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2018 | 06/12/2018 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | P     | Prov. Travaux | 2018  |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2018 | 06/12/2018 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A           | ..... |

Ligne RF 2018

Ligne RF 2019

Les lignes générées sur 2019 par le traitement de report seront dupliquées à partir des lignes 2018, excepté :

- ✓ L'année de déclaration = 2019
- ✓ Le code origine = P (Pilotable)
- ✓ Le type de travaux (déterminé par les 2 tableaux ci-dessus)
- ✓ L'année des travaux = 2018.

Si on relance la génération des reports, les lignes avec code origine en P pour la sélection effectuée seront supprimées puis re-crées.

## 1.3.4 EXTRACTION COMPTABLE

### 1.3.4.1 SYNTHÈSE

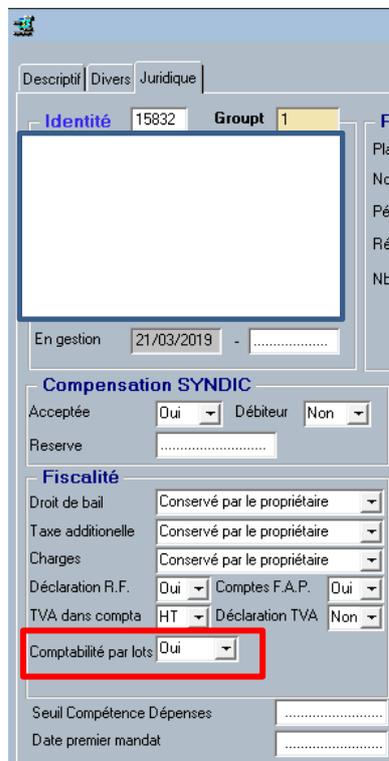
| Année Travaux | Type                | Partie Privative  | Partie Commune  |
|---------------|---------------------|---|---|
| 2018          | Travaux non urgents | Report 50 % dépenses<br><b>K</b>  | Report 50 % appels travaux<br><b>Ligne 229bis/230bis/15</b> |
| 2018          | Travaux Urgents (*) | N/A<br><b>I</b>   | N/A   |
| 2019          | Travaux non urgents | 50 % dépenses<br><b>L</b><br>(sauf acquisition du bien en 2019 : 100 %)<br><b>M</b> | 100 % appels travaux  |
| 2019          | Travaux Urgents     | 100 % dépenses<br><b>J</b>  | 100 % appels travaux  |

L'extraction comptable des dépenses 2019 de type travaux est particulière car il est nécessaire de déterminer :

- si le bien est acquis en 2019, les travaux sont déductibles à **100 % (Imm 2019) - M**
- s'il s'agit de travaux urgents, les travaux sont déductibles à **100 % (Urgent) - J**
- s'il s'agit de travaux non urgents, les travaux sont déductibles à **50 % (Aut Travaux) - L**

## 1.3.4.2 BIEN ACQUIS EN 2019 - M

La recherche de la date d'acquisition d'un lot est réalisée en testant la date d'acquisition dans les Mandats/Lots. Elle se fera uniquement quand un propriétaire a une comptabilité par lot :



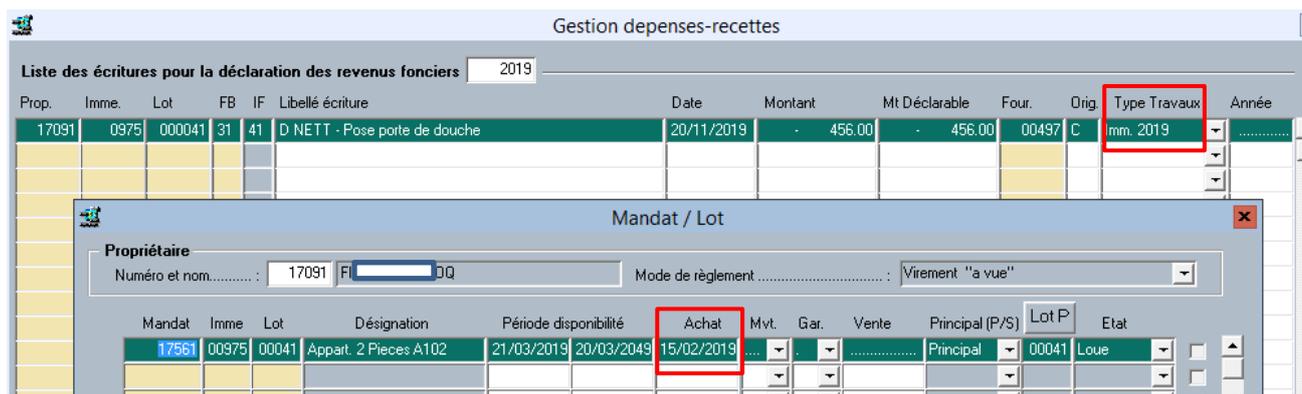
The screenshot displays the 'Fiscalité' (Taxation) section of the software interface. The 'Comptabilité par lots' (Accounting by lots) dropdown menu is highlighted with a red box and is set to 'Oui' (Yes). Other visible fields include 'Droit de bail' (Leasehold right) set to 'Conservé par le propriétaire', 'Taxe additionnelle' (Additional tax) set to 'Conservé par le propriétaire', 'Charges' (Charges) set to 'Conservé par le propriétaire', 'Déclaration R.F.' (R.F. Declaration) set to 'Oui', 'Comptes F.A.P.' (F.A.P. Accounts) set to 'Oui', 'TVA dans compte' (VAT in account) set to 'HT', and 'Déclaration TVA' (VAT Declaration) set to 'Non'. The 'En gestion' (In management) date is 21/03/2019. The 'Compensation SYNDIC' section shows 'Acceptée' (Accepted) set to 'Oui' and 'Débit' (Debit) set to 'Non'. The 'Fiscalité' section also includes 'Droit de bail', 'Taxe additionnelle', 'Charges', 'Déclaration R.F.', 'TVA dans compte', and 'Comptabilité par lots'. The 'Seuil Compétence Dépenses' (Expense Competence Threshold) and 'Date premier mandat' (First mandate date) fields are also visible.

La date d'achat dans le Mandat / Lot par lot.

Si la date d'achat est sur 2019, la ligne de Dépenses Recettes sera générée avec le type 'Imm 2019'.

L'année des travaux sera renseignée avec 2019.

### Exemple :



The screenshot displays the 'Gestion depenses-recettes' application. The main window shows a table titled 'Liste des écritures pour la déclaration des revenus fonciers' for the year 2019. The table has columns for Prop., Imme., Lot, FB, IF, Libellé écriture, Date, Montant, Mt Déclarable, Four., Orig., Type Travaux, and Année. A row is highlighted with a red box, showing 'D NETT - Pose porte de douche' with a date of '20/11/2019' and 'Type Travaux' set to 'Imm. 2019'. A modal window titled 'Mandat / Lot' is open, showing details for a specific lot. The 'Achat' date is highlighted with a red box, showing '15/02/2019'.

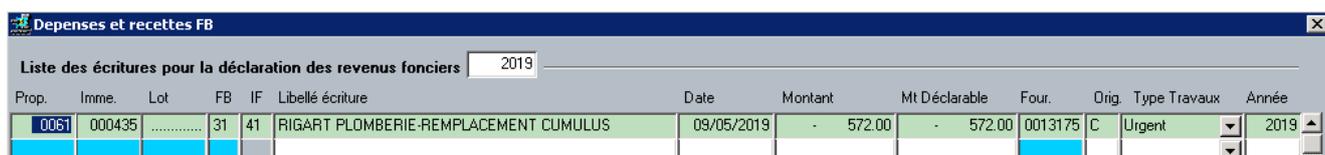
Si des propriétaires ne sont pas en comptabilité par lot, vous devez modifier manuellement le type de travaux dans l'écran de Gestion Dépenses Recettes pour les dépenses 2019 liées aux biens acquis en 2019.

### 1.3.4.3 TRAVAUX URGENTS - J

Si le type de charges de l'écriture comptable est dans le paramètre 'typc\_urg', la ligne de Dépenses Recettes sera générée avec le type '**Urgent**'.

L'année des travaux sera renseignée avec 2019.

#### Exemple :



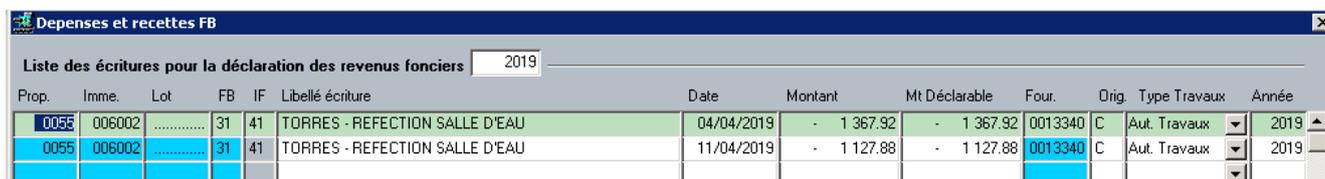
| Prop. | Imme.  | Lot   | FB | IF | Libellé écriture                     | Date       | Montant  | Mt Déclarable | Four.   | Orig. | Type Travaux | Année |
|-------|--------|-------|----|----|--------------------------------------|------------|----------|---------------|---------|-------|--------------|-------|
| 0061  | 000435 | ..... | 31 | 41 | RIGART PLOMBERIE-REPLACEMENT CUMULUS | 09/05/2019 | - 572.00 | - 572.00      | 0013175 | C     | Urgent       | 2019  |

### 1.3.4.4 AUTRES TRAVAUX - L

Si le type de charges de l'écriture comptable n'est dans le paramètre 'typc\_urg', la ligne de Dépenses Recettes sera générée avec le type '**Aut Travaux**'.

L'année des travaux sera renseignée avec 2019.

#### Exemple :



| Prop. | Imme.  | Lot   | FB | IF | Libellé écriture               | Date       | Montant    | Mt Déclarable | Four.   | Orig. | Type Travaux | Année |
|-------|--------|-------|----|----|--------------------------------|------------|------------|---------------|---------|-------|--------------|-------|
| 0055  | 006002 | ..... | 31 | 41 | TORRES - REFECTION SALLE D'EAU | 04/04/2019 | - 1 367.92 | - 1 367.92    | 0013340 | C     | Aut. Travaux | 2019  |
| 0055  | 006002 | ..... | 31 | 41 | TORRES - REFECTION SALLE D'EAU | 11/04/2019 | - 1 127.88 | - 1 127.88    | 0013340 | C     | Aut. Travaux | 2019  |

## 1.3.4.5 PROVISIONS

Il n'y a pas de particularité pour les provisions en 2019.

Le type de travaux sera 'N/A'.

L'année des travaux sera renseignée avec 2019.

### Exemple :

| Depenses et recettes FB   |        |       |    |    |   |            |          |               |         |       |              |       |   |
|---|--------|-------|----|----|---|------------|----------|---------------|---------|-------|--------------|-------|---|
| Liste des écritures pour la déclaration des revenus fonciers 2019 |        |       |    |    |   |            |          |               |         |       |              |       |   |
| Prop.   | Imme.  | Lot   | FB | IF | Libellé écriture                        | Date       | Montant  | Mt Déclarable | Four.   | Orig. | Type Travaux | Année |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2019       | 10/01/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  | ▲ |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2019       | 07/02/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2019       | 15/03/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF TVX RAVAL FACADES 2019       | 04/04/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF RAVAL FACADES 01/05-31/08/19 | 25/04/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF RAVAL FACADES 01/05-31/08/19 | 06/06/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF RAVAL FACADES 01/05-31/08/19 | 05/07/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF RAVAL FACADES 01/05-31/08/19 | 02/08/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |
| 0125  | 006053 | ..... | 47 | 47 | GAVALDA AF RAVAL FACADES 01/09-31/12/19 | 06/09/2019 | - 199.12 | - 199.12      | 0050264 | C     | N/A          | 2019  |   |

## 1.3.5 CUMULS

### 1.3.5.1 PREPARATION DES CUMULS

Des nouveaux champs sont ajoutés dans les cumuls pour les travaux et provisions :

- ✓ Travaux Urgence 2018
- ✓ Autres travaux 2018
- ✓ Travaux Urgence 2019
- ✓ Autres travaux 2019
- ✓ Travaux Immeuble 2019
- ✓ Provisions Charges 2019
- ✓ Provisions 2018 Déduction.

Ces champs vont apparaître :

- ✓ dans le cadre complémentaire des déclarations 2044 et 2072
- ✓ sur la ligne additionnelle (229bis ou 230bis ou ligne 15 des déclarations 2072).

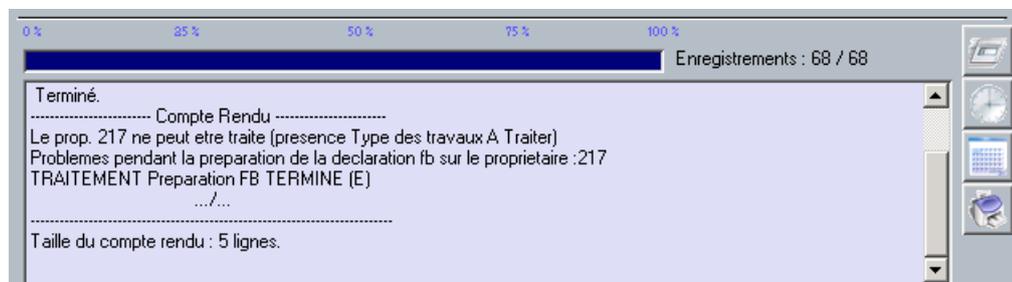
La préparation des cumuls va alimenter ces nouveaux champs en fonction :

- du code FB (31 ou 47)
- du type de travaux
- de l'année des travaux.

Un contrôle est ajouté avant le traitement de chaque propriétaire : les lignes de dépenses du propriétaire ne doivent plus être avec le type de travaux : 'A traiter'.

S'il reste au moins une ligne 'A traiter', une erreur est signalée dans le compte rendu du traitement.

Le propriétaire n'est pas traité :



Dans ce cas, il faut modifier le type de travaux dans l'écran Gestion Dépenses Recettes.







# THETRAWIN Patch 9.7.12 - RF Documentation

176.76 = 353.52 / 2

## Ecran Dépenses Recettes lié pour 2019

Depenses et recettes FB

Liste des écritures pour la déclaration des revenus fonciers 2019

| Prop.        | Imme. | Lot    | FB | IF | Libellé écriture             | Date       | Montant    | Mt Déclarable | Four. | Orig. | Type Travaux | Année |
|--------------|-------|--------|----|----|------------------------------|------------|------------|---------------|-------|-------|--------------|-------|
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Appel CC Cpta:166.65-Lot:76  | 01/01/2019 | - 23.98    | - 23.98       | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Appel CC Cpta:166.65-Lot:225 | 01/01/2019 | - 302.03   | - 302.03      | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Appel PR Cpta:166.65-Lot:225 | 01/01/2019 | - 7.65     | - 7.65        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Appel PR Cpta:166.65-Lot:76  | 01/01/2019 | - 0.90     | - 0.90        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Appel AB Cpta:166.65-Lot:225 | 01/01/2019 | - 13.77    | - 13.77       | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Appel AB Cpta:166.65-Lot:76  | 01/01/2019 | - 1.62     | - 1.62        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Appel AU Cpta:166.65-Lot:225 | 01/01/2019 | - 6.58     | - 6.58        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Appel AU Cpta:166.65-Lot:76  | 01/01/2019 | - 0.77     | - 0.77        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Regul CC Cpta:166.65-Lot:225 | 31/03/2019 | 23.86      | 23.86         | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Regul 16 Cpta:166.65-Lot:225 | 31/03/2019 | - 0.01     | - 0.01        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Regul CC Cpta:166.65-Lot:76  | 31/03/2019 | - 0.36     | - 0.36        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Regul T3 Cpta:166.65-Lot:225 | 31/03/2019 | 2.04       | 2.04          | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Regul T3 Cpta:166.65-Lot:76  | 31/03/2019 | 0.25       | 0.25          | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Appel CC Cpta:166.65-Lot:225 | 01/04/2019 | - 230.17   | - 230.17      | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Appel CC Cpta:166.65-Lot:76  | 01/04/2019 | - 24.38    | - 24.38       | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Appel CC Cpta:166.65-Lot:225 | 01/07/2019 | - 238.38   | - 238.38      | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Appel CC Cpta:166.65-Lot:76  | 01/07/2019 | - 24.45    | - 24.45       | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000076 | 47 | 47 | Appel TE Cpta:166.65-Lot:76  | 01/09/2019 | - 1.70     | - 1.70        | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| 0001         | 0166  | 000225 | 47 | 47 | Appel TE Cpta:166.65-Lot:225 | 01/09/2019 | - 14.42    | - 14.42       | ..... | A     | N/A          | 2019  |
| Mandat / Lot |       |        |    |    |                              |            | - 1 127.75 | - 1 127.75    |       |       |              |       |

**Remarque :**

Il peut y avoir quelques centimes d'écart en calculant 50 % sur le montant global car les 50 % sont appliqués ligne par ligne de Dépenses Recettes et additionnés.

Mais cela n'a pas d'incidence car ces montants sont sans les décimales dans les états préparatoires.

Les nouveaux champs sont ajoutés à la sortie Excel :

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| C14 | Travaux Urgence 2018            |
| C15 | Autres travaux 2018             |
| C16 | Travaux Urgence 2019            |
| C17 | Autres travaux 2019             |
| C18 | Travaux immeuble acquis en 2019 |
| C19 | Provisions Charges 2019         |
| C20 | Provisions 2018 Déduction       |

## 1.3.5.3 MAQUETTE DES CUMULS GEIDCIF0M1

La maquette Crystal F15 est modifiée pour y ajouter les nouveaux champs de travaux et provisions :

Edité le 09/03/2020 geldcif0m1 Page 1/1

| Propriétaire | Immeuble                          | Libellé                        | lf  | Montant  | Dont non exceptionnel | Déclaration |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------|---|--|-----------------------|-------------|
| 001          | 166 LE<br>225 Ap                  | Loyers encaissés exon. de CRL  | 17  | 5 332.13   | *****                 | Oui         |
| 001          | 166 LE<br>225 Ap                  | Frais divers                   | 38  | -20.00   | *****                 | Oui         |
| 001          | 166 LE<br>225 Ap                  | Frais reels de gerance         | 39  | -542.75  | *****                 | Oui         |
| 001          | 166 LE<br>225 Ap                  | Assurance loyers impayés       | 40  | -510.29  | *****                 | Oui         |
| 001          | 166 LE<br>225 Ap                  | Travaux d'amelioration         | 41  | 0.00   | *****                 | Oui         |
|              | Année de paiement des travaux     | Travaux d'urgence              | Autres travaux déductibles                  | Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 |                       |             |
|              | 2018                              | -140.80                        | 0.00  |  |                       |             |
|              | 2019                              | 0.00                           | 0.00  | 0.00   |                       |             |
| 001          | 166<br>225                        | Prov Copropriétaires bailleurs | 47  | -1 304.54  | *****                 | Oui         |
|              | Provisions Charges payées en 2019 | -1 127.75                      | Déduction de 50 % Provisions payées en 2018 | -176.79  |                       |             |
| 001          | 166<br>225                        | Abattement i 0.00 %            | 79  | 0.00   | *****                 | Oui         |
| <b>Total</b> |                                   |                                |   | <b>2 954.55</b>                                  | <b>*****</b>          |             |

Le montant 'Dont non exceptionnel' apparaît avec des étoiles quand on est sur une année RF différente de 2018.

## 1.3.6 ETATS PREPARATOIRES 2044

Les 2 états préparatoires 2044 et 2044SPE sont modifiés :

- Ajout de la ligne 229 bis ou 230bis : déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions en 2018
- Ajout du cadre de détails des travaux.

### 1.3.6.1 ETAT PREPARATOIRE 2044

#### Immeuble en régime fiscal Droit commun

|            |  |              |
|------------|--|--------------|
| <b>210</b> | <b>RECETTES</b><br><b>Immeubles donnés en location</b>   |              |
| 211        | Loyers (ou fermages) bruts encaissés.....  | 2 561        |
| 212        | Dépenses mises par convention à la charge des locataires .....   |              |
| 213        | Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurances).....                  |              |
|            | <b>Immeubles dont vous vous réservez la jouissance</b>   |              |
| 214        | Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance .....                      |              |
| <b>215</b> | <b>Total des recettes : ligne 211 à 214.....</b>   | <b>2 561</b> |
| <b>220</b> | <b>FRAIS ET CHARGES</b>  |              |
| 221        | Frais d'administration et de gestion.....  | 789          |
| 222        | Autres frais de gestion : <b>20 € par local - nombre de locaux : 1</b> .....                           | 20           |
| 223        | Primes d'assurance .....   |              |
| 224        | Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 400).....         | 411          |
| 225        | Charges récupérables non récupérées au départ du locataire .....                                       |              |
| 226        | Indemnités d'éviction, frais de logement.....  |              |
| 227        | Taxes foncières, taxes annexes de 2019.....<br>(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice) |              |
|            | <b>Régimes particuliers</b>  |              |
| 228        | Déductions spécifiques (sous certaines conditions).....<br>0.00 % du total de la ligne 215             |              |
|            | <b>Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)</b>                          |              |
| 229        | Provisions pour charges payées en 2019.....  |              |
| 229 bis    | Déduction de 50% du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018         |              |
| 230        | Régularisation des provisions pour charges déduites en 2018.....                                       |              |
| <b>240</b> | <b>Total des frais et charges : lignes 221 à 229bis - ligne 230 .....</b>                              | <b>1 220</b> |
| <b>250</b> | <b>Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 410).....</b>                                     |              |
| <b>260</b> | <b>REVENUS FONCIERS TAXABLES</b>   |              |
| 261        | Ligne 215 - ligne 240 - ligne 250 .....  | 1 341        |
| 262        | Réintégration du supplément de déduction (voir notice) .....   |              |
| 263        | Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262 .....  | 1 341        |

#### DEDUCTION DES DEPENSES DE TRAVAUX EN 2019

##### 500 - DETAIL DE LA LIGNE 224

| Année de paiement des travaux | Travaux d'urgence | Autres travaux déductibles | Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 | Total des travaux déductibles en 2019 :<br>N = J + (K + L) / 2 + M |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------|--|--|
| 2018                          | I                 | K                          |  |  |
| 2019                          | J                 | L                          | M  | N  |
|                               |                   | 181                        | 822  | 411  |

## PAIEMENTS SUR TRAVAUX 2019

le 09/03/2020

| Nature des travaux | Nom et adresse des entrepreneurs | Date de paiement | Mode de paiement | Montant         | Montant Déductible |
|--------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| FAV                |                                  | 20/03/2018       | VIRE             | 97.19           | 97.19              |
| VEN mér            |                                  | 20/03/2018       | VIRE             | 83.81           | 83.81              |
| FAV                |                                  | 26/06/2019       | VIRE             | 84.15           | 84.15              |
| ATM                | IS                               | 20/09/2019       | VIRE             | 182.70          | 182.70             |
| ENE ann            | RT                               | 21/10/2019       | VIRE             | 348.39          | 348.39             |
| EDF                |                                  | 21/10/2019       | CHEQ             | 114.95          | 114.95             |
| ENE char           |                                  | 20/11/2019       | VIRE             | 92.40           | 92.40              |
|                    |                                  |                  |                  | <b>1 003.59</b> | <b>1 003.59</b>    |

Travaux  
2018

Travaux  
2019

## 1.3.6.2 ETAT PREPARATOIRE 2044SPE

### Immeuble en régime fiscal Robien

|            |   |              |
|------------|---|--------------|
| <b>210</b> | <b>RECETTES</b>   |              |
|            | <b>Immeubles donnés en location</b>   |              |
| 211        | Loyers (ou fermages) bruts encaissés  | 7 137        |
| 212        | Dépenses mises par convention à la charge des locataires  |              |
| 213        | Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurances)                |              |
|            | <b>Immeubles dont vous vous réservez la jouissance</b>  |              |
| 214        | Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance                     |              |
| <b>215</b> | <b>Total des recettes : ligne 211 à 214</b>   | <b>7 137</b> |
| <b>220</b> | <b>FRAIS ET CHARGES</b>   |              |
| 221        | Frais d'administration et de gestion  | 724          |
| 222        | Autres frais de gestion : <b>20 € par local - nombre de locaux : 1</b>                          | 20           |
| 223        | Primes d'assurance  | 566          |
| 224        | Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 600)       | 222          |
| 225        | Charges récupérables non récupérées au départ du locataire                                      |              |
| 226        | Indemnités d'éviction, frais de relogement  |              |
| 227        | Taxes foncières, taxes annexes de 2019<br>Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice |              |
|            | <b>Régimes particuliers</b>   |              |
| 228        | Déductions spécifiques (sous certaines conditions)<br>0.00 % du total de la ligne 215           |              |
| 229        | Déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement   |              |
|            | <b>Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)</b>                   |              |
| 230        | Provisions pour charges payées en 2019  |              |
| 230 bis    | Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018 |              |
| 231        | Régularisation des provisions pour charges déduites en 2018                                     |              |
| <b>240</b> | <b>Total des frais et charges : lignes 221 à ligne 230bis - ligne 231</b>                       | <b>1 532</b> |
| <b>250</b> | <b>Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 610)</b>                                   |              |
| <b>260</b> | <b>REVENUS FONCIERS TAXABLES</b>  |              |
| 261        | Ligne 215 - ligne 240 - ligne 250   | 5 605        |
| 262        | Réintégration du supplément de déduction (voir notice)  |              |
| 263        | Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262   | 5 605        |

#### DEDUCTION DES DEPENSES DE TRAVAUX EN 2019 900 - DETAIL DE LA LIGNE 224

| Année de paiement des travaux | Travaux d'urgence | Autres travaux déductibles | Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 | Total des travaux déductibles en 2019 :<br>$N = J + (K + L) / 2 + M$ |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------|--|--|
| 2018                          | I                 | K                          |  |  |
| 2019                          | J                 | L 444                      | M  | N 222  |

## 1.3.7 ETATS PREPARATOIRES 2072

Les 2 états préparatoires 2072-C (Complet) et 2072-S (Simplifié) sont modifiés :

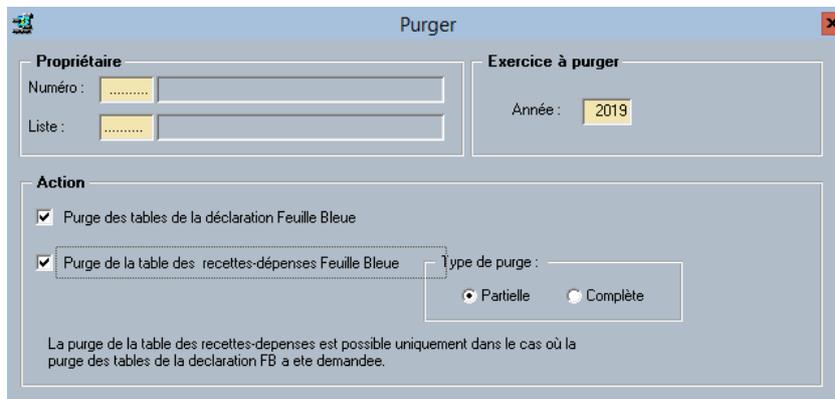
- Modification du libellé de la ligne 9 des dépenses
- Ajout de la ligne 15 : déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions en 2018
- Décalage des lignes qui suivent (+1).

### Exemple Etat préparatoire 2072-C

#### Immeuble en régime fiscal Robien

| RECETTES                     |   |       |
|------------------------------|---|-------|
| 1                            | Montant brut des fermages ou des loyers encaissés   | 6 522 |
| 2                            | Dépenses par nature déductibles incombant normalement à la société immobilière et mises par convention à la charge des locataires   |       |
| 3                            | Recettes brutes diverses. Subventions ANAH, indemnités d'assurance  |       |
| 4                            | Recettes qu'aurait pu produire la location des propriétés, qui ne sont pas affectées à l'habitation dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met gratuitement à la disposition des associés ou des tiers |       |
| 5                            | TOTAL DES RECETTES (lignes 1 + 2 + 3 + 4)   | 6 522 |
| DEDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES |   |       |
| 6                            | Frais d'administration et de gestion  | 642   |
| 7                            | Autres frais de gestion : non déductibles pour leur montant réel (montant forfaitaire fixé à 20 € par local)  | 20    |
| 8                            | Primes d'assurances   | 495   |
| 9                            | Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (modalités dérogatoires applicables aux dépenses travaux 2019)  |       |
| 10                           | Dépenses de grosses réparations supportées par les nus-propriétaires d'immeubles reçus par donation ou succession   |       |
| 11                           | Charges récupérables non récupérées au départ du locataire  |       |
| 12                           | Indemnités d'éviction, frais de relogement  |       |
| 13                           | Impositions (y compris la CRL payée au titre de l'année considérée)   |       |
| 14                           | Provisions pour charges de copropriété payées au titre de l'année considérée  | 2 162 |
| 15                           | Déduction de 50% du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018  |       |
| 16                           | Régularisation des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure par les copropriétaires bailleurs   |       |
| 17                           | Montant de la déduction spécifique  |       |
| 18                           | TOTAL DES DEDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES (lignes 6+7+8+9+10+11+12+13+14+15-16+17)   | 3 319 |
| 19                           | Dépenses spécifiques relatives aux immeubles spéciaux   |       |
| 20                           | Montant de la déduction au titre de l'amortissement au titre de l'année considérée.   |       |
| 21                           | Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, l'amélioration ou la conservation des immeubles  |       |
| 22                           | REVENU (+) OU DEFICIT (-) DE L'IMMEUBLE (lignes 5-18-19-20-21)  | 3 203 |
| 23                           | Réintégration du supplément de déduction  |       |
| 24                           | Rémunérations et avantages en nature attribués aux associés   |       |
| 25                           | REVENUS NET (+) OU DEFICIT (-) (lignes 22+23-24)  | 3 203 |
| 26                           | Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés   |       |
| 27                           | REVENUS (+) OU DEFICIT (-) A REPARTIR ENTRE LES ASSOCIES (lignes 25+26)   | 3 203 |

## 1.3.8 PURGE



**Propriétaire**  
Numéro : .....  
Liste : .....

**Exercice à purger**  
Année : 2019

**Action**

- Purge des tables de la déclaration Feuille Bleue
- Purge de la table des recettes-dépenses Feuille Bleue

Type de purge :  
 Partielle  Complète

La purge de la table des recettes-dépenses est possible uniquement dans le cas où la purge des tables de la déclaration FB a été demandée.

La purge partielle (pas les codes origines M) purge les lignes Dépenses Recettes avec le code origine P.

La purge complète (y compris les codes origines M) purge les lignes Dépenses Recettes avec le code origine P.

## 1.3.9 DEPLOIEMENT DU PATCH 9.7.12

Toutes les lignes de Dépenses Recettes en dehors de 2019 sont mises à jour en indiquant :

- 'N/A' (Non Applicable) en type de travaux
- Non renseignée dans l'année.

Pour les lignes Dépenses Recettes 2019 déjà existantes :

- Le code CIMR est renseigné avec 'N/A'
- Pour une ligne avec code FB 31 et code origine 'M' ou 'T', le type de travaux est 'A traiter' et l'année à 2019 : ces lignes seront à modifier manuellement en requalifiant le type de travaux
- Pour toutes les lignes avec code FB 47, le type de travaux est 'N/A' et l'année à 2019
- Pour toutes les autres lignes, le type de travaux est à 'N/A'.