## <u>Journalisation en lien avec l'immeuble</u> (achat, vente, exploitation).

La fortune de Joe Cocker, qui aurait son anniversaire le 20 mai, a été investie dans l'immobilier, au sein de la société Cocker et Cie. Vous êtes chargé.e de journaliser les écritures suivantes, qui concernent la fin de l'année en cours.

- 1) Nous achetons le 19 mai un local commercial pour CHF 1'000'000.- Le local avait été acheté par son précédent propriétaire pour CHF 1'200'000.- et amorti régulièrement au taux de 5%, linéaire, indirect. Nous reprenons également la dette hypothécaire de CHF 400'000.- (ainsi que les intérêts courus). L'échéance de la dette est au 15 novembre. La prime d'assurance RC avait déjà été payée pour toute l'année, pour CHF 4'500.-, le solde est réglé par virement bancaire, ainsi que des frais de non-comptabilisés, notaires. de 30'000.- (y compris 900.- de TVA).
- 2) L'entretien du local commercial que nous venons d'acheter laissant à désirer, il est procédé à une demande d'offre auprès de sociétés de nettoyage. La meilleure offre, pour CHF 10'000.- h.t. (tva à 7.7%) prévoit un nettoyage complet de tous les locaux et une désinfection puissante. Un acompte de 20% est payé par virement bancaire pour sécuriser la transaction.
- 3) Nous recevons la facture (n°2), que nous payerons plus tard.
- 4) Nous recevons la facture d'électricité pour la période, pour CHF 450.-, tva comprise au taux de 7.7%, que nous payons immédiatement par virement bancaire.
- 5) Un immeuble résidentiel, qui avait été acheté il y a quelques années pour CHF 3'400'000.- a été amorti de manière linéaire directe régulièrement, au taux de 2%, et valait en début d'année CHF 1'300'000.- est vendu le 20 mai pour CHF 1'450'000.-. Les loyers du mois de mai, pour CHF 6'900.-, ont déjà été reçus lors de la vente, de même qu'il reste CHF 5'000.- de mazout dans la citerne. La dette hypothécaire, de CHF 1'000'000.- avec échéance le 19 mai, est rémunérée au taux de 2% et est transmise. Les frais de notaire pour cette opération s'élèvent à CHF 9'000.- (avec de la TVA sur 850.-, au taux de 7.7%).

- 6) Un magasin, devenu trop excentré pour être rentable est vendu à Jean. Le commerce avait été acheté CHF 2'000'000.- et avait été amorti de manière indirecte dégressive durant 5 ans (la durée de vie prévue était de 50 ans). La date de vente est fixée au 15 avril. La dette hypothécaire, de CHF 300'000.- est remboursée intégralement en un coup, de même que les intérêts courus, pour CHF 3'200.-. Pour le solde, l'acheteur nous remet un véhicule de CHF 40'000.- ainsi que de l'argent liquide.
- 7) Nous payons, par virement postal, la facture (n°2), en bénéficiant d'un rabais de 15% car le travail a été bâclé.
- 8) Après beaucoup d'hésitation mais suite à une fortune soudaine inexpliquée, nous décidons d'acheter un immeuble locatif, pour CHF 5'000'000.- à la date du 1er juin. Le mazout dans la citerne s'élève à CHF 900 litres, valant 1.15 le litre, les frais de notaire sont de CHF 30'000.-, sans TVA. Un contrat d'entretien, pour CHF 60'000.- (hors taxe, tva à 7.7%) pour toute l'année, a déjà été payé par le vendeur, de même que l'assurance incendie, pour CHF 5'000.- pour toute l'année. Il faut également prendre en compte les loyers du mois de mai, déjà payés pour CHF 56'000 .- . Ceux du mois de juin ont également été déjà payés, pour CHF 45'000.-. Un locataire a déjà payé le mois de juillet, pour CHF 3'500 .- Le solde est réglé par la constitution d'une hypothèque de 4'000'000.- auprès de la banque des escrocs et le reste est réglé par virement bancaire.
- 9) Nous payons une facture d'entretien de nos immeuble, pour CHF 40'000.-, hors taxes (tva à 7.7%). Un quart de la facture concerne nos immeubles commerciaux, et les ¾ restants concernent les immeubles résidentiels.
- 10)Nous encaissons les loyers du mois de juin, pour CHF 9'300.-