

Exercice supplémentaire : gestion des immeubles

Vous travaillez pour la société ABC, qui achète et vend des marchandises (la société est propriétaire de ses locaux). Il y a trois ans, pour diversifier ses activités, la société a décidé d'investir dans l'immobilier et possède aujourd'hui un petit immeuble de rendement, composé de 10 logements. Journalisez les écritures suivantes à l'aide des comptes les plus appropriés. La société est assujettie à la TVA au régime de la contre-prestation convenue.

- 1) Nous achetons de la marchandise pour CHF 6'000.-, ht, tva à 7.7%.
- 2) Nous encaissons les loyers de 8 logements, pour un total de CHF 22'000.-, par virement bancaire.
- 3) Un client nous paie une facture de vente de marchandise déjà comptabilisée, pour un montant de CHF 5'000.-. Ce montant inclut la TVA à 7.7% et tient compte d'un rabais de 10% comptabilisé lors de la facturation. La facture était correctement comptabilisée.
- 4) Nous recevons une facture d'un plombier pour une intervention urgente dans notre immeuble locatif. Total de CHF 800.-, ht, soumis à une TVA de 7.7%.
- 5) La facture d'électricité de nos locaux commerciaux est comptabilisée : CHF 324.-, incluant une TVA de 7.7%.
- 6) Nous payons la facture du numéro 4, par virement postal.
- 7) Nous payons une facture comptabilisée relative à des travaux de peinture ayant eu lieu dans notre immeuble locatif, pour CHF 1'000.-, (montant hors taxe, tva de 7.7%).
- 8) Nous vendons des marchandises à crédit pour CHF 800.-, ht, tva à 7.7%.
- 9) Nous comptabilisons le loyer du local commercial, situé dans notre immeuble, pour CHF 2'000.-
- 10) Nous payons l'annuité hypothécaire relative à notre immeuble hors exploitation, CHF 50'000.-, par virement bancaire. La dette est de CHF 3'000'000.-, au taux de 1%.
- 11) Nous payons l'annuité hypothécaire relative à notre immeuble commercial, CHF 30'000.-, par virement postal. La dette est de CHF 2'000'000.-, au taux de 0.5%.
- 12) Un locataire se plaint du bruit provoqué par un voisin : nous envoyons un acousticien spécialisé, qui nous remet une facture de CHF 2'400.- (tva de 7.7% comprise).
- 13) Nous recevons une facture des SIG : les charges de chauffage du trimestre s'élèvent à CHF 10'000.- (hors taxes, tva à 7.7%). Un quart concernant nos locaux commerciaux, le reste concerne les appartements.
- 14) Nous perdons un procès et devons rembourser 3 mois de loyer à un locataire (loyer mensuel de CHF 900.-, ainsi que des frais de procès pour CHF 2'000.- (non soumis à TVA). Nous réglons par virement bancaire.

Écritures de fin d'année

- 15) Le loyer du locataire PATICK, pour décembre, n'est toujours pas arrivé, pour un montant de CHF 1'200.-
- 16) Les intérêts hypothécaires courus sont de CHF 30'000.-, 1/3 concerne notre commerce.
- 17) Nous amortissons l'immeuble commercial de 3%, méthode linéaire indirecte (coût d'achat : 2,5 millions)
- 18) Nous n'avons pas encore reçu la facture de téléphone du mois de décembre, pour le commerce. Le montant est de CHF 178.-, tva comprise à 7.7%.
- 19) Une facture de peinture, pour des travaux qui seront effectués l'année prochaine dans notre immeuble locatif, ne nous est pas encore parvenue, montant de CHF 4'000.- ht (tva à 7.7%)
- 20) Nous amortissons l'immeuble hors exploitation de 2%, méthode directe constante (coût d'achat : 4 millions).

n°	débit	crédit	libellé	débit	crédit
1	Achat marchandise	-		6 000.00	
	TVA r/ s.march	-		462.00	
	-	Créanciers			6 462.00
2	Banque	Produits d'immeubles		22 000.00	22 000.00
3	Banque	Débiteurs		5 000.00	5 000.00
4	Charges d'immeuble	Créanciers	800 x 1.077	861.60	861.60
5	Charges d'énergie		324 = 107.7%	300.85	
	TVA r/ s. inv. Et ace			23.15	
		Créanciers			324.00
6	Créanciers	Poste		861.60	861.60
7	Créanciers	Liquidités	1000 x 107.7%	1 077.00	1 077.00
8		Ventes Marchandises			800.00
		TVA due			61.60
	Débiteurs			861.60	
9	Loyer	Produits d'immeubles		2 000.00	2 000.00
10		Banque			50 000.00
	Charges d'immeubles		3'000'000 x 1%	30 000.00	
	Dette hypothécaire			20 000.00	
11		Poste			30 000.00
	Intérêts charges		2'000'000 x 0.5%	10 000.00	
	Dette hypothécaire			20 000.00	
12	Charges d'immeuble	Créanciers		2 400.00	2 400.00
13	Charges d'immeuble		3/4 de 10'000.-, ttc	8 077.50	
	Charges d'énergie		1/4 de 10'000.-, ht	2 500.00	
	TVA r. s/ inv.et ace			192.50	
		Créanciers			10 770.00
14	Produits d'immeuble			2 700.00	
	Charges d'immeuble			2 000.00	
		Banque			4 700.00
15	PAR	Produits d'immeubles		1 200.00	1 200.00
16	Charges d'immeuble			20 000.00	
	Intérêts charges			10 000.00	
		CAP			30 000.00
17	Amortissements	Cumul d'amort. s/ imn	2'500'000 x 3%	75 000.00	75 000.00
18	Téléphone	CAP	178 = 107.7%	165.25	165.25
19	Rien à comptabiliser				
20	Charges d'immeuble	Immeuble	4'000'000 x 2%	80 000.00	80 000.00