



## CHARGES DE COPROPRIETE

Fiche technique	FC201103
Mise à jour	18/10/2007
Nombre de pages	6

Depuis la déclaration des revenus 2003, les appels de fonds de syndic sont globalement déductibles. Lorsque la régularisation des charges est connue, il faut régulariser les appels de fonds déduits l'année précédente.

Le principe général est le suivant. Les appels de fonds sont saisis comme des factures classiques. Un compte d'attente permet de mettre en attente les appels de fonds non régularisés. Au moment de la régularisation des charges de copropriété, les charges réelles sont saisies et les appels de fonds sont 'supprimés' du compte d'attente. Enfin, d'un point de vue fiscal, la régularisation des appels de fonds fait l'objet d'une écriture indépendante.

### ► EXEMPLE :

Nous considérons que le total des appels de fonds 2005 est de 1380.90 euros.  
En 2006, chaque appel de fonds trimestriel est de 350.90 euros. La régularisation des charges indique : 1290 euros de charges récupérables et 815.30 de charges déductibles.

Compte tenu de ces éléments, la déclaration des revenus 2005 devait indiquer 1380.90 euros à la ligne 'Provisions pour charges'  
Celle de 2006 doit indiquer 1403.6 euros ( $350.90 \times 4$ ) à la ligne 'Provisions pour charges' et 1290 euros à la ligne 'Régularisation des provisions pour charges'.

L'objectif est donc d'effectuer les saisies nécessaires pour obtenir ce résultat.

### ► PARAMÉTRAGE :

Vérifier que les codes de regroupement 240 'Provisions sur charges' et 245 'Régularisation provisions sur charges' existent.

Pour créer un code de regroupement manquant :

- Cliquer sur **Base**
- Cliquer sur l'option **Annexe**
- Cliquer sur le libellé **Regroupements**
- Cliquer sur **Créer**

- Saisir le code de regroupement
- Saisir le libellé du regroupement
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fermer.**

Dans Base, Annexe, Charges, vérifier qu'un libellé pour les appels de fonds existe et qu'il porte un code de regroupement à 240.

Pour créer ce libellé :

- Cliquer sur **Base**
- Cliquer sur l'option **Annexe**
- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur **Créer**
- Si le code est nul, saisir un numéro de code disponible (non encore utilisé)
- Saisir le libellé 'Appel de fonds'
- Saisir dans regroupement le code 240
- Saisir dans le code comptable 46700000  
(ou 4670000000 si votre plan comptable est à 10 chiffres)
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fermer.**

Dans Base, Annexe, Charges, vérifier qu'un libellé pour les charges de copropriétés récupérables existe et qu'il porte un code de regroupement à 210.

Pour créer ce libellé :

- Cliquer sur **Base**
- Cliquer sur l'option **Annexe**
- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur **Créer**
- Si le code est nul, saisir un numéro de code disponible (non encore utilisé)
- Saisir le libellé 'Charges de copropriétés récupérables'
- regroupement le code 210
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fermer.**

Dans Base, Annexe, Charges, vérifier qu'un libellé pour les charges de copropriétés déductibles existe et qu'il porte un code de regroupement à 0.

Pour créer ce libellé :

- Cliquer sur **Base**
- Cliquer sur l'option **Annexe**
- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur **Créer**
- Si le code est nul, saisir un numéro de code disponible (non encore utilisé)
- Saisir le libellé 'Charges de copropriétés déductibles'
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fermer.**

Dans Base, Annexe, Charges, vérifier qu'un libellé pour la régularisation des appels de fonds existe et qu'il porte un code de regroupement à 245.

Pour créer ce libellé :

- Cliquer sur **Base**
- Cliquer sur l'option **Annexe**
- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur **Créer**
- Si le code est nul, saisir un numéro de code disponible (non encore utilisé)
- Saisir le libellé 'Régularisation des appels de fonds'
- Saisir dans le code comptable 46700000 (ou 4670000000 si votre plan comptable est à 10 chiffres)
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fermer.**

Après ces saisies, penser à mettre à jour le plan comptable dans **Base, P.C, PC : MAJ.**

► **SAISIE D'UN APPEL DE FONDS :**

- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur l'option **Facture**
- Cliquer sur le **syndic.**
- Cliquer sur **Nouvelle Facture**
- Saisir la date
- Saisir le libellé. Par exemple 'Appel de fonds 1<sup>er</sup> trimestre 2006'.
- Cliquer sur **Ajouter ligne**
- Choisir la nature 'Appel de fonds'
- Saisir le montant (350.90 euros pour notre exemple)
- Choisir l'immeuble et éventuellement le lot.
- **Valider**
- **Fermer**
- **Valider** la facture
- **Fermer.**

► **SAISIE DU RÈGLEMENT DE L'APPEL DE FONDS :**

- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur l'option **Facture**
- Cliquer sur le **syndic**
- Cliquer sur l'appel de fonds
- Cliquer sur **Régler**
- Saisir le règlement
- **Valider** et **Fermer.**

► **SAISIE DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ :**

Nous procéderons en trois étapes.

1<sup>ère</sup> étape : saisie des charges réelles (par rapport à notre exemple)

- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur l'option **Facture**

- Cliquer sur le **syndic**
- Cliquer sur **Nouvelle Facture**
- Saisir la date
- Saisir le libellé. Par exemple 'Régularisation des charges de copropriété 2005'
- Cliquer sur **Ajouter ligne**
- Choisir la nature 'Charges de copropriété récupérables'
- Saisir le montant 1290 euros
- Choisir l'immeuble et éventuellement le lot
- **Valider**
- **Fermer**
- Cliquer sur **Ajouter ligne**
- Choisir la nature 'Charges de copropriété déductible'
- Saisir le montant 815.30 euros
- Choisir l'immeuble et éventuellement le lot
- **Valider**
- **Fermer**
- **Valider** la facture et **Fermer**.

2<sup>ème</sup> étape : injecter les appels de fonds en attente du compte d'attente dans le compte du syndic

- Cliquer sur **Comptabilité**
- Cliquer sur l'option **Comptabilité**
- Cliquer sur le **propriétaire**
- Cliquer sur **Nouvelle écriture**
- Choisir le journal **OD ou AC**
- Saisir la date
- Choisir dans **Type**, le libellé **Règlement**
- Choisir dans **Nature**, le libellé Divers
- Saisir le numéro d'immeuble et le numéro de lot
- Choisir le compte 46700000 (compte de l'appel de fonds)
- Saisir le libellé 'Appels de fonds 2005'
- Saisir dans **Crédit** le montant 2105.30 euros (1380.90+724.40)
- Cliquer sur **Valider**
- Choisir le **compte 401 du syndic**
- Saisir dans **Débit** le montant 2105.30 euros
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fin écriture**.
- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur l'option **Facture**
- Cliquer sur le **syndic**
- Cliquer sur **Nouvelle Facture**
- Saisir la date
- Saisir le libellé. Par exemple 'Régularisation des charges'
- Cliquer sur **Ajouter ligne**
- Choisir dans **Nature**, 'Appel de fonds'
- Saisir le montant 724.40 (*charges réelles syndic 2005 – appels de fonds 2005*)
- Choisir l'immeuble et éventuellement le lot
- **Valider**
- **Fermer**
- **Valider** la Facture
- **Fermer**

3<sup>ème</sup> étape : saisie du règlement de la régularisation des charges au syndic (par rapport à notre exemple)

- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur **Règlement**
- Cliquer sur le **syndic**
- Cliquer sur **Régler**
- Saisir le montant 724.40 euros (1290 + 815.30 – 1380.90)
- Choisir la **banque**
- Choisir le **mouvement du règlement**
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fermer.**

Effectuer le lettrage dans l'historique du syndic. Il faut lettrer :

- *appels de fond 2005*
- le montant des appels de fonds 2005
- la facture de régularisation des charges 2005
- le règlement de la régularisation des charges.

► **SAISIE DE LA RÉGULARISATION DES APPELS DE FONDS POUR LA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS**

- Cliquer sur **Charges**
- Cliquer sur l'option **Facture**
- Cliquer sur le **syndic**.
- Cliquer sur **Nouvelle Facture**
- Saisir la date
- Saisir le libellé. Par exemple 'Régularisation des appels de fonds 2005'
- Cliquer sur **Ajouter ligne**
- Choisir la nature 'Régularisation des appels de fonds'
- Saisir le montant 1290 euros
- Choisir l'immeuble et éventuellement le lot
- Cliquer sur **Valider**
- Cliquer sur **Fermer**
- **Valider** la facture
- **Fermer** la facture
- Dans **Comptabilité, Comptabilité**, cliquer sur le **propriétaire**
- Cliquer sur **Nouvelle écriture**
- Choisir le journal **OD ou AC**.
- Saisir la date
- Choisir dans **Type**, le libellé **Règlement**
- Choisir dans **Nature**, le libellé **Divers**
- Saisir le numéro d'immeuble et le numéro de lot
- Choisir le compte 46700000 (compte de la régularisation des appels de fonds)
- Saisir le libellé 'Régularisation des appels de fonds'
- Saisir dans **Crédit** le montant 1290 euros
- Cliquer sur **Valider**
- Choisir le **compte 401 du syndic**
- Saisir dans **Débit** le montant 1290 euros
- Cliquer sur **Valider**

- Cliquer sur **Fin écriture**
- Effectuer le lettrage de ces deux écritures dans l'historique du syndic.

► **NOTE**

Dans cet exemple, nous avons considéré des charges récupérables et déductibles uniquement. Si la régularisation des charges du Syndic fait mention de charges non déductibles, les saisies varient comme suit :

- dans l'étape de saisie des charges, il s'agit d'ajouter une troisième ligne correspondant aux charges non déductibles
- dans l'étape de saisie de la régularisation des appels de fonds pour la DRF, le montant à saisir correspond à la somme des charges récupérables et des charges non déductibles.