

Journalisation en lien avec l'immeuble (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 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, **au taux de 1.87%**). 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 notaires, non-comptabilisés, de CHF 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. **Le prix de vente permet de réaliser une plus-value de 20%**. 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+3), en bénéficiant d'un rabais de 15% **sur le prix facturé** car le travail a été bâclé.
- 8) Après beaucoup d'hésitation mais suite à une fortune soudaine inexplicée, nous décidons d'acheter un immeuble locatif, pour CHF 5'000'000.- à la date du 1^{er} 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 immeubles **non comptabilisée**, 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 **par virement bancaire** les loyers du mois de juin, pour CHF 9'300.-

n°	débit	crédit	libellé	débit	crédit
1	Immeuble	Créanciers-vendeur	Achat de l'immeuble	1'000'000.-	1'000'000.-
	-	Dette hypothécaire	Reprise de l'hypothèque	-	400'000.-
	-	Charges financières	400'000.- x 1.87% x 184 / 360 (15 nov. > 19 mai)	-	3'823.10
	Créanciers-vendeur	-		403'823.10	-
	Assurances	Créanciers-vendeur	Reprise assurance RC 4'500 / 360 x 221	2'762.50	2'762.50
	Créanciers-vendeur	Banque	Solde	598'939.4	598'939.4
	Immeuble	-	Frais de notaires	29'100.-	-
	TVA r. s/ inv. et ace	-		900.-	-
	-	Banque		-	30'000.-
2	Acompte au fournisseur	-	10'000.- x 20%	2'000.-	-
	TVA r. s/ inv. et ace	-		154.-	-
	-	Banque		-	2'154.-
3	Entretien des locaux	-		10'000.-	-
	TVA r. s/ inv. et ace	-		770.-	-
	-	Acompte au fournisseur		-	2'000.-
	-	TVA r. s/ inv. et ace		-	154.-
	-	Créanciers		-	8'616.-
4	Charges d'énergie	-		417.85	-
	TVA r. s/ inv. et ace	-		32.15	-
	-	Banque		-	450.-
5	Charges immeuble	Immeuble	Amortissement partiel 3'400'000 x 2% x 140 / 360	26'444.45	26'444.45
	Débiteur acheteur	-	Revente de l'immeuble	1'450'000.-	-
	-	Immeuble	Valeur comptable 1'300'000 – 26'444.45	-	1'273'555.55
	-	Produits exceptionnels	Plus-value sur la revente 1'450'000 – 1'273'555.55	-	176'444.45
	Dette hypothécaire	-		1'000'000.-	-
	Charges immeuble	-	1'000'000 x 2% x 1 / 360	55.55	-
	-	Débiteur acheteur		-	1'000'055.55
	Produits d'immeuble	Débiteur acheteur	6'900 / 30 x 10	2'300.-	2'300.-
	Débiteur acheteur	Charges d'immeuble	Mazout dans la citerne	5'000.-	5'000.-
6	Amortissements	Cumul d'amort. s/ immeuble	2'000'000 x 0.96 ⁵ = valeur après 5 ans d'amort. de 4%. 1'630'745.40 x 4% x 105 / 360	19'025.35	19'025.35
	Cumul d'amort. s/ immeuble	-	2'000'000 – 1'630'745.40 + 19'025.35	388'279.95	-
	-	Immeuble		-	2'000'000.-
	Débiteur acheteur		Valeur comptable x 120%	1'934'064.05	-
	-	Produits exceptionnels	Plus-value de 20% de la valeur comptable	-	322'344.-
	Dette hypothécaire	Banque	Paiement dette hypothécaire	300'000.-	300'000.-
	Charges financières	Banque	Intérêts courus	3'200.-	3'200.-
	Véhicule	Débiteur acheteur		40'000.-	40'000.-
	Caisse	Débiteur acheteur	Solde	1'894'064.05	1'894'064.05

7	Créanciers	-		8'616.-	-
	-	Entretien des locaux	10'000.- x 15%	-	1'500.-
	-	TVA r. s/ inv. et ace	1'500 x 7.7%	-	115.50
	-	Poste		-	7'000.50
8	Immeuble	Créancier vendeur	Prix d'achat	5'000'000.-	5'000'000.-
	Charges immeuble	Créancier vendeur	Mazout dans la citerne 900 x 1.15	1'035.-	1'035.-
	Immeuble	Banque	Frais de notaire	30'000.-	30'000.-
	Charges immeuble	Créancier vendeur	Contrat d'entretien 60'000 x 1.077 / 12 x 7	37'695.-	37'695.-
	Charges immeuble	Créancier vendeur	Assurance incendie 5'000 / 12 x 7	2'916.65	2'916.65
	Créancier vendeur	Produits d'immeuble	Loyers juin + juillet	48'500.-	48'500.-
	Créancier vendeur	Hypothèques		4'000'000.-	4'000'000.-
	Créancier vendeur	Banque	Solde	993'146.65	993'146.65
9	Charges immeubles	-	40'000 x 1.077 x ¾	32'310.-	-
	Entretien des locaux	-	40'000 x ¼	10'000.-	-
	TVA r. s/ inv. et ace	-	10'000 x 7.7%	770.-	-
	-	Banque	40'000 x 1.077	-	43'080.-
10	Banque	Produits d'immeuble		9'300.-	9'300.-