

# Manuel Ultra Premium Comptabilité Immobilière

SCI • LMNP • Gestion locative • Copropriété • Rentabilité • Fiscalité • Tableaux Excel

**Une approche visuelle et opérationnelle de la comptabilité immobilière.**

Ce manuel rassemble méthodes comptables, écritures immobilières, tableaux de bord, analyse de rentabilité, suivi SCI, LMNP, trésorerie et pilotage patrimonial.

## Pilotage immobilier et lecture financière

La comptabilité immobilière permet aujourd'hui de suivre avec précision la rentabilité d'un patrimoine, la performance locative et l'évolution de la trésorerie. Elle constitue un véritable outil de pilotage pour les SCI, les investisseurs LMNP et les propriétaires bailleurs.

Les tableaux automatisés facilitent l'analyse :

- des loyers encaissés ;
- des travaux ;
- des intérêts d'emprunt ;
- des charges de copropriété ;
- du cash-flow mensuel ;
- des résultats comptables.

## Gestion locative et contrôle des encaissements

Une gestion locative rigoureuse améliore fortement la visibilité financière.

Le suivi des impayés, des régularisations et des dépôts de garantie évite les déséquilibres de trésorerie.

Exemple :

Loyer mensuel : 1 420 €.

Charges : 340 €.

Mensualité bancaire : 960 €.

Cash-flow mensuel :

$1\,420\text{ €} - 340\text{ €} - 960\text{ €} = 120\text{ €}.$

## SCI, associés et stratégie patrimoniale

Les SCI utilisent fréquemment les comptes courants associés afin de financer des travaux ou de soutenir la trésorerie.

Exemple :

Un associé apporte 18 000 € afin de financer une rénovation énergétique.

Cette avance reste inscrite au passif tant que la SCI ne rembourse pas les fonds.

## Travaux immobiliers et ventilation comptable

Les travaux immobiliers doivent être classés selon leur nature :

- entretien courant ;
- amélioration ;
- immobilisation ;
- travaux récupérables ;
- travaux non récupérables.

Cette distinction modifie directement :

- le résultat comptable ;
- la fiscalité ;
- la rentabilité nette du bien.

## LMNP et amortissements

Le régime LMNP introduit une logique d'amortissement permettant de répartir la valeur des biens et du mobilier sur plusieurs années.

Exemple :

Mobilier : 24 000 €.

Durée : 8 ans.

Amortissement annuel :

$24\,000\ € \div 8 = 3\,000\ €$ .

## Rentabilité immobilière et tableaux de bord

La rentabilité brute seule reste insuffisante pour analyser un investissement.

Les tableaux de bord modernes intègrent :

- fiscalité ;
- charges ;
- vacance locative ;
- frais de gestion ;
- mensualités bancaires ;
- travaux exceptionnels.

Exemple :

Prix d'achat : 265 000 €.

Loyers annuels : 18 600 €.

Charges : 6 200 €.

Rentabilité nette :

$(18\,600 - 6\,200) \div 265\,000 \times 100 = 4,68\ %$ .

## Grand tableau des comptes immobiliers

Compte	Libellé	Application	Exemple pratique
706	Produits locatifs	Loyers encaissés	Appartement Paris
614	Charges copropriété	Syndic et immeuble	Appel de fonds trimestriel
615	Entretien réparations	Travaux et maintenance	Facture plomberie
616	Assurances	Assurance PNO	Contrat propriétaire
635	Impôts et taxes	Fiscalité immobilière	Taxe foncière
661	Intérêts emprunts	Financement bancaire	Mensualité SCI
455	Compte courant associé	Avances associés	Financement travaux
512	Banque	Trésorerie	Encaissements loyers