

Gestion Immobilière – Coûts/produits, rendement et comptabilité

Table des matières

Clés de compréhension.....	2
Les produits liés à l’immobilier	2
Les coûts liés à l’immobilier à la charge du bailleur.....	3
Dotations aux amortissements.....	3
Réparations / entretien	5
La répartition des charges entre bailleur et locataire	5
La comptabilisation des coûts d’entretien et de réparation du bailleur.....	5
Les provisions pour gros entretien.....	6
Consommations.....	6
Charges fiscales.....	7
Gestion locative externe	7
Impayés et difficultés dans les relations avec les locataires	8
Le résultat financier prévisionnel d’un investissement immobilier.....	8
En savoir plus.....	9
Textes de référence	9
Bibliographie indicative.....	9

Clés de compréhension

Les produits liés à l'immobilier

Les loyers découlent de baux à la rédaction desquels un soin particulier doit être apporté, en particulier sur :

- La désignation des biens ;
- La nature du bail (location nue, location, meublée, bail commercial ...). Celle-ci emporte des conséquences sur le plan fiscal (option ou régime obligatoire en matière de TVA et d'IS) et sur le plan du droit des relations entre le bailleur et le locataire (durée du bail, clause de résiliation, obligations dans le cas de la fin du bail...) ;
- Le montant du loyer (contrôler les limitations légales éventuelles en fonction de la taille du bien et de la nature de la location) ;
- L'indexation du loyer ;
- La répartition des coûts entre le bailleur et le locataire ;
- Les modalités de paiement du locataire ;
- Les garanties apportées par le locataire (cautions, dépôt de garantie) ;
- La clause d'assurance ;
- ...

Il convient tout d'abord de déterminer si la location est fiscalisée ou non du point de vue de la TVA (possibilité d'option à celle-ci) et de l'impôt sur les sociétés.

L'option à la TVA permet de déduire la TVA sur le coût de construction ou d'acquisition et sur les charges externes mais les loyers seront assujettis à la TVA.

Elle est particulièrement recommandée si le locataire peut récupérer la TVA (entreprises par exemple dans le cadre de baux commerciaux).

Dans certains cas, l'option à la TVA n'est pas possible (locations en meublé à usage d'habitation).

Les fondations reconnues d'utilité publique ne supportent pas l'IS sur les revenus de leur patrimoine (provenant de locations d'immeubles, de l'exploitation de propriétés agricoles ou forestières et de capitaux mobiliers). Toutefois, si ces revenus sont liés à une exploitation commerciale, ils seront assujettis à l'IS.

Il est fortement recommandé si la fondation ne dispose pas des ressources internes pour la rédaction du bail qu'elle utilise des compétences juridiques externes (avocats...).

Pour la facturation, la perception et le cas échéant le recouvrement des loyers il est possible de recourir à des prestataires externes (voir partie « coûts immobiliers ci-dessous).

Les coûts liés à l'immobilier à la charge du bailleur

Les coûts liés à l'immobilier pour le bailleur se répartissent en six grandes catégories :

- Dotations aux amortissements ;
- Réparations / entretien ;
- Consommations ;
- Charges fiscales ;
- Gestion locative externe ;
- Impayés.

La première catégorie découle pour partie du **choix fait par le propriétaire** en ce qui concerne la durée d'amortissement, celle-ci devant être fixée à l'intérieur d'une fourchette acceptable par le commissaire aux comptes et par l'administration fiscale si les revenus du bâtiment considéré sont fiscalisés.

Les trois catégories suivantes dépendent en partie **de la rédaction du bail** sachant que pour les lois d'habitation un décret fixe la liste des charges récupérables par le bailleur.

La gestion locative externe est un **choix de gestion** en fonction des objectifs et de l'organisation du bailleur.

Les impayés peuvent obérer fortement la rentabilité de la location. Comme pour la gestion locative **des solutions d'externalisation existent**.

Dotations aux amortissements

Depuis le 1er janvier 2005, les amortissements ne sont plus calculés sur une durée valable pour l'ensemble du bâtiment mais sur des durées propres à chacun des composants définis par le propriétaire.

En effet, la nature des composants et leur utilisation déterminent des durées de vie diverses, ce qui nécessite une comptabilisation distincte de chaque grand composant et donc un plan d'amortissement propre à chaque composant.

C'est ainsi, par exemple, que la structure du bâtiment d'une part et les aménagements ou agencements d'autre part ont à l'évidence des durées de vie distinctes.

Se pose donc la question du choix des composants, de leur part dans le coût total et de leur durée d'amortissement.

S'agissant du choix des composants, les regroupements les plus fréquemment réalisés sont :

- Structure ;
- Électricité ;
- Sécurité incendie ;
- Plomberie ;
- Chauffage ;
- Menuiseries extérieures ;
- Menuiseries intérieures ;
- Ascenseurs ;
- Aménagements.

Il est recommandé de ne pas dépasser cinq composants et donc d'effectuer des regroupements (par exemple, la plomberie et le chauffage ou l'électricité et la sécurité incendie).

Pour la part des composants dans le coût total il faut distinguer deux cas :

- La construction d'un bâtiment ;
- L'acquisition d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci (bureaux, amortissements...).

Dans le premier cas, on dispose des factures ce qui permet de répartir le coût par composant.

Dans le second cas, on ne dispose pas du détail du coût du bâtiment considéré.

On peut se fonder soit sur des immeubles similaires que l'on possède et l'on établit alors un poids relatif moyen de chaque composant, soit sur des études du marché telles que celles du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Quant à la durée d'amortissement des composants, il convient de la fixer soit en fonction des données techniques disponibles pour le bâtiment considéré ou de la pratique existante pour d'autres immeubles similaires soit en s'appuyant sur les études ou recommandations (voir également les études du CSTB).

Enfin, notons que la charge d'amortissement dépend aussi de la répartition faite entre la valeur du terrain (non amortissable) et celle des constructions (amortissables). Si cette répartition est fixée dans l'acte notarial elle sera la base de la comptabilisation de l'actif.

Réparations / entretien

La répartition des charges entre bailleur et locataire

Ce poste peut être très significatif et constitue le poste le plus complexe sur le plan technique et le plus susceptible de donner lieu à des discussions ou contestations entre le bailleur et le locataire.

L'imputation des charges de réparation et d'entretien est traitée principalement par les articles 1719, 1720, 1754 et 606 du Code civil.

Les articles 1719 et 1720 laissent au bailleur l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'effectuer toute réparation autre que locative, c'est-à-dire que celles qu'énumère l'article 1754.

Une répartition est réalisée par l'article 1754 entre les grosses réparations qui sont à la charge du bailleur (toiture, ravalement de la façade...) et les réparations d'entretien locatif qui sont à la charge du locataire. Ces dernières ne restent pas à la charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure (art. 1755).

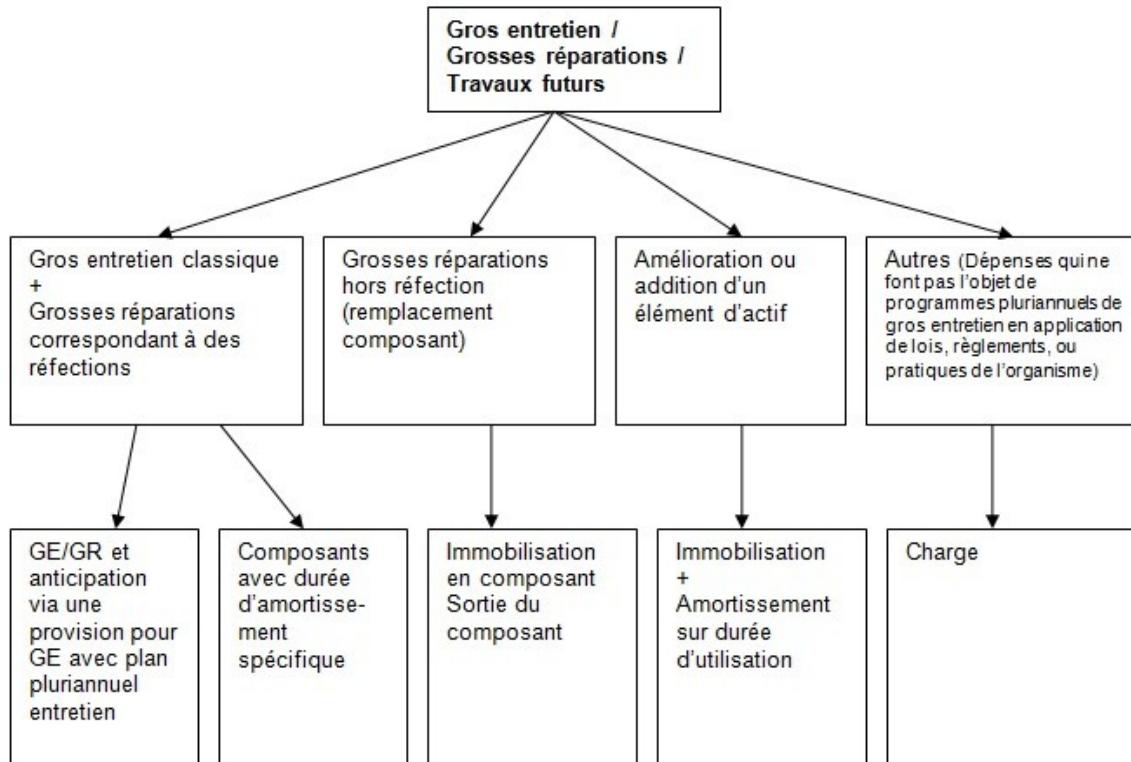
A noter toutefois que **les dispositions du Code civil peuvent être aménagées dans les baux d'habitation, en particulier en ce qui concerne la répartition des réparations.**

Ces aménagements sont encadrés par le décret n°87-713 du 26 août 1987 qui donne la liste des charges récupérables par le bailleur.

La comptabilisation des coûts d'entretien et de réparation du bailleur

Dans un certain nombre de cas on peut hésiter entre la comptabilisation de ces coûts en charges et en immobilisations.

Nous reprenons ci-dessous la matrice de choix figurant dans la note « nouvelles règles comptables – cadre de simulation » des Entreprises Sociales pour l'Habitat.



Les provisions pour gros entretien

Quand les charges de gros entretien sont prévisibles et ne présentent pas un caractère annuel, le plan comptable général (PCG) prévoit que des provisions pour gros entretien peuvent être comptabilisées, ce qui permettra de ne pas laisser la totalité du coût à la charge de l'exercice pendant lequel sera réalisé ce gros entretien et donc lisser la charge correspondante sur plusieurs exercices.

A noter que dans les dépenses visées ci-dessus n'entrent pas :

- Les dépenses ayant pour objet de modifier des installations ou de prolonger leur durée de vie ;
- Les remplacements de composants.

Ces deux catégories de dépenses doivent être comptabilisées en immobilisations.

Consommations

Chaque fois que cela est techniquement possible, il est préférable que le locataire règle directement ses consommations (ce qui suppose des compteurs séparés et une souscription directe par le locataire des contrats d'abonnements). En effet, l'alternative, à savoir la refacturation par le propriétaire au locataire de ces charges est lourde sur le plan administratif

et peut se traduire par une perte pour le propriétaire dans le cas du non-paiement de ces charges refacturées.

L'absence de refacturation des consommations respectives des locataires (notamment quand il n'y a pas de mesure des consommations de chacun) est à éviter car elle les déresponsabilise sur le plan de leurs consommations.

Les charges des parties communes (électricité et eau notamment) pourront être refacturées aux locataires avec une clé de répartition (les tantièmes par exemple si le bâtiment est en copropriété), si cela est prévu dans le bail.

La qualité thermique du bâtiment (liée à sa conception ou aux travaux éventuels d'isolation réalisés par le propriétaire) aura naturellement un gros impact sur le coût des consommations.

Charges fiscales

La taxe foncière (ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) est établie au nom du propriétaire.

Dans les baux commerciaux ou professionnels, le bail peut mettre à la charge du locataire le remboursement de la taxe foncière payée par le propriétaire.

Ce n'est pas possible dans les baux d'habitation (les seules charges fiscales récupérables sont le droit de bail, la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage).

Le montant de la taxe foncière peut faire l'objet de demandes auprès de l'administration fiscale d'une révision (avec le remboursement contentieux ou gracieux correspondant sur les années précédentes) si l'on est en mesure de contester des bases de l'évaluation. Le propriétaire dispose rarement de l'expertise interne capable de réaliser cette analyse. Plusieurs cabinets proposent des services dans ce domaine.

Gestion locative externe

En fonction de l'organisation interne de la fondation, il pourra être nécessaire de recourir à une gestion locative externe.

Les prestations de base effectuées sont :

- Le traitement des entrées et sorties des locataires (recherche des locataires, rédaction du bail, état des lieux...) ;
- Le traitement des réparations et de l'entretien ;

- Le lien entre le bailleur et la copropriété, le cas échéant ;
- La facturation (avis d'échéance) et la perception des loyers (suivie de l'émission de la quittance) ;
- L'établissement des états de recettes et dépenses locatives pour le bailleur ;
- Les déclarations fiscales.

Impayés et difficultés dans les relations avec les locataires

Quel que soit le choix des locataires (partie n°5 ci-dessus) qui influe fortement sur le taux d'impayés, les bailleurs sont parfois confrontés à des difficultés significatives avec un locataire du fait du non-respect par ce dernier du bail qu'il s'agisse de retards ou de l'absence de règlement des loyers ou de comportements problématiques pour l'ensemble de l'immeuble.

Des prestataires proposent de traiter :

- Les relances ;
- Le contentieux, y compris sur le plan judiciaire ;
- En cas d'échec du recouvrement du loyer le paiement au bailleur des loyers non perçus ;
- Et éventuellement les actions permettant la libération des locaux.

Le résultat financier prévisionnel d'un investissement immobilier

La rentabilité prévisionnelle peut s'apprécier sur la base :

- Du compte de résultat prévisionnel avec une indexation des loyers et des coûts autres que les dotations aux amortissements et en intégrant un taux de vacance des locaux et un taux d'impayés (sauf si une assurance a été prise) ;
- Des flux prévisionnels de trésorerie provenant :
 - De l'investissement initial (coût de construction ou coût de l'acquisition et des travaux initiaux) ;
 - Des investissements en cours de vie de l'immeuble (ceux-ci, sur le plan prévisionnel peuvent ne pas être pris en compte si une provision pour gros entretien a été constituée à un bon niveau dans le compte de résultat prévisionnel) ;
 - De valeurs prévisionnelles de cession du bien ;
 - De l'exploitation du bien.

Le compte de résultat prévisionnel permettra de vérifier que le projet répond aux attentes de rendement annuel des actifs de la fondation.

Les flux prévisionnels de trésorerie donneront lieu à deux mesures :

- À la valeur actualisée de l'investissement, après utilisation d'un taux d'actualisation, dans les deux hypothèses de conservation du bien et de cession à terme ;
- Au taux de rendement interne de l'investissement (TRI) dans les deux mêmes hypothèses de conservation et de cession. Le TRI permettra de comparer le rendement de ce projet d'investissement au rendement d'autres actifs et d'autres projets.

En savoir plus

Textes de référence

- [Décret N°87-713 du 26 août 1987](#)

Bibliographie indicative

- Memento fiscal, Mémento pratique Francis Lefebvre, Francis Lefebvre (réédition annuelle)
- Mémento Associations, fondations, congrégations et fonds de dotation, Mémento pratique Francis Lefebvre, Francis Lefebvre (réédition annuelle)
- Fiscalité des associations, Alexis Becquart et Xavier Delsol, Le juri'guide, Juris-Service, 2008
- Etudes du [Centre Scientifique et Technique du Bâtiment](#) (CSTB)