

# Cabinet d'expertise comptable et de formation **Mohamed CHORFI**

## **MAITRISER LA COMPTABILITE**

### **IMMOBILIÈRE**

#### **I- Introduction et définitions**

- **Promoteurs Immobiliers**
- **Lotisseur**
- **Entrepreneur des travaux immobiliers**
- **Marchand de biens immeubles**
- **Logement social**
- **Logement à faible valeur immobilière**
- **Cités, résidences et campus universitaires**
- **Bailleurs de logements sociaux et de logements à faible valeurs immobilières.**
- **Société de gestion des résidences immobilières de promotion touristique « R.I.B.T »**
- **V.E.F.A**
- **Société à prépondérance immobilière « S.P.I »**
- **Société immobilière transparente « S.I.T »**
- **Maître d'œuvre**
- **Maître d'ouvrage**
- **Maître d'ouvrage délégué**

#### **II- Plan comptable du secteur immobilier « P.C.S.I »**

#### **III- Principes comptables et obligations légales**

#### **IV- Obligations fiscales « Articles 145 & 146 du C.G.I »**

#### **V- SPI- SIT**

## Traitement comptable des opérations :

- D'acquisition des titres
  - Revenus des titres
  - Cession des titres
- 

## VI- PROMOTEURS IMMOBILIERS

### Comptabilisation des opérations :

- D'achat
- De ventes fractionnées
- De stock et d'inventaire
  - ✓ Logement social
  - ✓ Logement à faible valeur immobilière (L.A.F.V.I)
  - ✓ habitat destiné à la classe moyenne
  - ✓ Autres logements
- En matière d'IS / IR
- En matière de TVA
- En matière de CSS / Bénéfices et revenus

## VII- BAILLEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS A FAIBLE VALEURS IMMOBILIERES

### Comptabilisation des opérations :

- D'achat
- De revenus locatifs
- D'inventaire
- De prorata de la TVA

## VIII- LOTISSEURS

### Comptabilisation des opérations :

- D'acquisition des terrains
- Des opérations de viabilisation et de LSM
- Des opérations des ventes
- D'inventaire (stock)

## VIII- Traitement comptable de la Livraison à soi même de construction (LSMC)

- Construction achevée en un seul exercice
- Construction étalée sur plusieurs exercices

## **IX- LE PLAN COMPTABLE DU SECTEUR IMMOBILIER (P.S.C.I)**

- **Modalités de fonctionnement des comptes de stocks de biens immobiliers et méthodes d'évaluation.**
  - ✓ **Opérations d'inventaire permanent**
  - ✓ **Opérations d'inventaire intermittent**
  - ✓ **Aspects comptable et analytique des comptes du plan comptable du secteur immobilier (P.S.P.I)**
  
  - ✓ **Lotissements en cours**
  - ✓ **Lotissements achevés**
  - ✓ **Des terrains lotis destinés à la construction**
  - ✓ **Constructions promotionnelles en cours**
  - ✓ **Constructions promotionnelles achevées**
  
- **Particularités d'évaluation des stocks de biens immobiliers**
  - ✓ **Provisions pour dépréciation des stocks**
  - ✓ **Incorporation des charges financières au coût de production des opérations immobilières**
  
- **Etat comparatif entre Liasse comptable /PCGE & liasse comptable /PCSI.**

## **X- ETATS DE SYNTHESE**

- **E.T.I.C → Etat C6 « Détail des stocks par programme »**  
→ **Etat C7 « Détail des avances clients »**

## **XI- CAS PRATIQUES**

- **Comptabilité de lotisseur dans les deux plans (PCGE/PCSI) et selon les deux méthodes d'inventaire (permanent /intermittent)**
  
- **Comptabilité d'un promoteur immobilier dans les deux plans (PCGE/PCSI) et selon les deux méthodes d'inventaire (permanent /intermittent)**