01 / CADRER

Préparer le dossier 2072

Une méthode de travail pour une SCI à l'IR louant des logements nus : rassembler, rapprocher, puis transmettre les informations aux associés.

Le résultat recherché : un dossier dont chaque total est expliqué par des pièces. Cette fiche ne remplace pas la notice annuelle et ne valide pas la déductibilité des dépenses.

Commencer par le périmètre

À renseigner	Votre situation
SCI / période	.....
Immeubles et nature des locations	.....
Associés et changements de droits	.....
Version de déclaration à confirmer	2072-S ou 2072-C selon le dossier

Réunir les bons dossiers

☐ Baux, état locatif et détail des encaissements par logement.

☐ Relevés bancaires, factures et décomptes du syndic.

☐ Tableaux d'emprunt, intérêts et comptes courants d'associés.

☐ Déclaration précédente et tableaux de suivi utiles.

Ne pas confondre

Une avance d'associé explique une entrée de banque sans devenir un loyer. Le capital d'emprunt remboursé consomme de la trésorerie sans être une charge fiscale. La répartition entre associés ne se déduit pas du montant qu'ils ont reçu sur leur compte personnel.

02 / RAPPROCHER

Banque et résultat : le cas expliqué

Exemple fictif simplifié. Les charges supposées admises servent à illustrer les écarts ; elles restent à qualifier dans chaque dossier.

Mouvement de l'année	Banque	Résultat simplifié
Loyers encaissés	+ 24 000 €	+ 24 000 €
Avance d'un associé	+ 5 000 €	0 €
Dépenses supposées admises	- 6 000 €	- 6 000 €
Échéances de prêt	- 9 600 €	Dont - 3 600 € d'intérêts
Total de l'exemple	+ 13 400 €	14 400 €

Pourquoi l'écart est normal : la banque comprend l'avance de 5 000 € et le remboursement de 6 000 € de capital. Le résultat simplifié ne traite pas ces mouvements comme un loyer ou une charge.

Trois rapprochements à faire

Recettes : affecter les virements à la bonne location et expliquer retards ou régularisations.
Dépenses : relier chaque montant à une pièce et à une qualification, sans rubrique « divers » inexpliquée.
Associés : rapprocher les droits et les actes ; faire confirmer les situations de cession ou de démembrement.

Vos écarts à expliquer

Vos notes / prochaine action
.....
.....
.....

03 / TRANSMETTRE

Fermer le dossier sans perdre l'historique

La déclaration de la société et les informations des associés doivent pouvoir être rapprochées après le dépôt, y compris si le gérant ou le professionnel change.

Synthèse individuelle : exemple de répartition

Sur un résultat fictif de 14 400 €, des droits supposés validés à 60 % et 40 % correspondent à 8 640 € et 5 760 €. Ce n'est pas un calcul à appliquer mécaniquement en cas de changement de droits ou de situation particulière.

Avant dépôt	Contrôle
Revenus et dépenses	Totaux expliqués, pièces classées
Copropriété	Provisions et régularisation précédente rapprochées
Associés	Droits, coordonnées et changements vérifiés
Points particuliers	CRL, activité meublée ou associé société examinés
Après dépôt	Version finale et accusé de réception conservés

Décision / responsable / échéance

Vos notes / prochaine action
.....
.....

Sources pour vérifier votre dossier

DGFiP - Comment déclarer les résultats de ma SCI ?

DGFiP - Provisions pour charges et régularisation

Le millésime, le régime de la société et la qualité des associés doivent être confirmés avant télédéclaration. Rentilot peut faciliter le classement des pièces ; cette fiche n'atteste pas le traitement fiscal.