

LES IMMEUBLES DE PLACEMENT : DES RÉGIMES COMPLEXES ET DIFFÉRENCIÉS



Eric TORT

Expert-comptable certifié IFRS
Docteur en sciences de gestion

Dans le prolongement de l'article de Robert Obert paru dans la RFC de mars 2006 (n° 386) consacré à "la comptabilisation des immeubles à compter du 1^{er} janvier 2005", cet article traite, plus spécifiquement, du cas particulier des immeubles de placement en apportant une réflexion complémentaire sur les problématiques posées en termes de champ d'application, d'évaluation et de décomposition/amortissement à l'éclairage des règles comptables françaises (PCG, fiscalité) et internationales (IFRS).

Aussi, dans cette perspective, l'analyse développée ci-après met-elle plus particulièrement l'accent sur :

- la définition des immeubles de placements selon les différents référentiels (PCG, IFRS et fiscal), dans un contexte de groupe et pour le cas des immeubles pris en location ;
- l'existence de modèles antagonistes d'évaluation (coût et valeur) et de divergences entre référentiels comptables

(actualisation, 1^{re} application) conduisant à une déconnexion des valeurs bilantielles entre les comptes individuels et consolidés ;

- les particularités d'évaluation concernant les sociétés immobilières et foncières avec par exemple la détermination de l'actif net réévalué (ANR) et le statut fiscal SIIC des foncières cotées ;
- la mise en œuvre de l'approche par composants sur la base de pratiques sectorielles comme celle issue de la position de place de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) et compte tenu des divergences entre référentiels comptables (1^{re} application, PGR) ;
- les problématiques tenant à la part du foncier et à l'amortissement de la structure de l'immeuble (valeur résiduelle) à partir des réponses récemment apportées par la CNCC.

Résumé de l'article

Les immeubles de placement suivent des traitements comptables et fiscaux différenciés selon le référentiel comptable appliqué, du fait de dispositions fiscales propres et de certaines particularités sectorielles (foncières cotées, SCPI, notamment). La complexité de ces traitements tient, en substance, aux différentes problématiques posées avec d'une part, des modèles antagonistes d'évaluation bilantielle (coût et juste valeur) et d'autre part, des pratiques d'amortissement et de décomposition des immeubles de placement présentant des particularités en termes d'identification des composants et de la part du foncier et de détermination des durées d'utilité de la structure en liaison avec celle de leur valeur résiduelle.

1. La distinction des immeubles de placement par rapport aux autres immeubles (d'exploitation)

Alors que le PCG ne prévoit aucun traitement particulier pour les immeubles de placement, les règles fiscales et les normes IFRS réservent aux immeubles de placement des dispositions spécifiques sur la base de définitions et d'exclusions relativement proches.

a/ Des définitions variables selon les référentiels utilisés

Dans le PCG actuel, il n'existe en effet aucune disposition spécifique portant sur les immeubles de placement hors le cas particulier des immeubles détenus par des SCPI (plan comptable spécifique, cf. § 2). Aussi, les immeubles font-ils partie de la catégorie des immobilisations corporelles avec application des dispositions comptables correspondantes du PCG (notamment, art. 321-10 à 14) et plus généralement des règlements CRC 2004-06 et 2002-10.

Au plan fiscal, l'instruction administrative (4 A-13-05) du 30 décembre 2005 a introduit une définition des immeubles de placement comme étant des biens utilisés pour en retirer des loyers ou valoriser le capital et non affectés par l'entreprise à sa propre exploitation (industrielle, commerciale, etc.) (§ 118-120). Des dispositions fiscales spécifiques leur sont réservées notamment en matière d'amortissement (cf. § 3).

Reste que cette définition est proche de celle des normes IFRS. En effet, selon la définition d'IAS 40, « un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat

de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour : l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ; ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire ». En conséquence, les immeubles de placement répondant à cette définition entrent dans le champ d'application d'IAS 40 alors que les autres immeubles (d'exploitation) sont soumis aux dispositions de la norme IAS 16 relative aux immobilisations corporelles⁽¹⁾. Il s'agit, en l'espèce, des biens immobiliers occupés par leur propriétaire pour être utilisés dans la production ou la fourniture de bien ou de services ou à des fins administratives.

b/ Les spécificités des immeubles de placement détenus dans un contexte de groupe

Dans un contexte de groupe, IAS 40 (§ 14) précise qu'il convient de se placer du point de vue respectivement de la société ou du groupe pour examiner le respect des conditions d'un immeuble de placement dans les comptes individuels et consolidés. Ainsi, un immeuble détenu par une société et loué à une autre société du groupe auquel elle appartient sera considéré dans les comptes consolidés comme une immobilisation corporelle au sens d'IAS 16

1. Voir, aussi, les autres cas d'exclusions au § 9 d'IAS 40 comme, par exemple, les biens immobiliers en cours de construction ou ceux donnés en location.

2. Selon les termes du 12 de l'article 39 du CGI repris par l'instruction précitée (§ 121) : « Des liens de dépendance sont réputés exister entre deux entreprises : a. Lorsque l'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ; b. Lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies au a, sous le contrôle d'une même tierce entreprise ».

3. IAS 40 (§ 10) prescrit la comptabilisation distincte des immeubles "mixtes" si les parties sont séparables. A défaut, la comptabilisation de l'ensemble immobilier, en tant qu'immeuble de placement, est requise sauf si la partie ne répondant pas à la définition d'IAS 40 est significative.

4. Voir, aussi, R. Obert, op.cité, s'agissant du secteur du logement social et l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC applicable au secteur du logement social. Cf. aussi, E. Tort, Option finance, n° 803, p. 37.

(biens immobiliers occupés par leur propriétaire) et dans les comptes individuels comme un immeuble de placement avec application d'IAS 40.

Au plan fiscal, on retrouve une exclusion assez proche de la définition des immeubles de placement visant « des biens donnés en location ou mis à disposition à titre principal à des entreprises liées au sens du 12 de l'article 39⁽²⁾ affectant ce bien à leur propre exploitation » (instruction 4 A-13-05, § 118). En outre, par simplification (§ 121), les immeubles effectivement occupés à plus de 50 % par des entreprises liées à l'entreprise bailleuse ne sont pas considérés fiscalement comme des immeubles de placement.

Nonobstant, les spécificités de la notion d'entreprises liées en référentiel IFRS et selon les dispositions fiscales peuvent conduire à des divergences de reconnaissance des immeubles de placement dans les comptes consolidés et dans la liasse fiscale. Tel pourra être le cas d'une société foncière consolidant et louant ces immeubles à des entités externes mais détenues par un actionnaire commun ou encore du fait de l'application du seuil de 50 % de taux d'occupation existant en matière fiscale ou des dispositions du § 9 d'IAS 40 en présence d'immeubles "mixtes"⁽³⁾.

c/ Le cas particulier des immeubles de placement pris en location

En référentiel français, les immeubles de placement sous contrat de location (loca-

tion simple ou avec option d'achat, crédit bail) au même titre que les autres immobilisations louées sont exclues du champ d'application du règlement CRC 2004-06 (cf. avis 2004-15 du CNC) et des dispositions de l'instruction administrative précitée (§ 3). Autrement dit, les immeubles de placement pris en location ne peuvent pas faire l'objet d'une inscription à l'actif dans les comptes individuels. En revanche, dans les comptes consolidés, l'activation des biens pris dans le cadre de contrats de location-financement constitue une méthode préférentielle du règlement CRC 99-02 (§ 300). A la différence des règles comptables (CRC 2004-06) et fiscales françaises, les normes IFRS (IAS 40) incluent dans leur champ d'application :

- non seulement les immeubles pris en location financière (IAS 17) qui sont comptabilisés au bilan du preneur à leur juste valeur ou à la valeur actualisée des versements (si inférieure) ;
- mais aussi, au choix de l'entreprise, les immeubles de placement pris en location simple répondant à la définition d'IAS 40 avec application d'IAS 17 et utilisation, dans ce cas, du modèle d'évaluation à la juste valeur pour tous les immeubles détenus en propre ou loués.

2. Des modèles d'évaluation opposés avec le coût ou la juste valeur

Alors que les normes IFRS offrent le choix d'une évaluation des immeubles de placement entre la juste valeur et le coût amorti, les règles françaises reconnaissent uniquement le coût historique avec les cas particuliers notables des sociétés immobilières et foncières (SCPI et foncières cotées sous statut SIIC, notamment)⁽⁴⁾.

a/ Des différences d'évaluation majeures entre les référentiels français et international

Comme pour les autres immobilisations corporelles, les règles françaises prescrivent l'application de la seule méthode de coût historique sur la base d'un coût d'entrée homogène entre les dispositions du PCG et du CGI, c'est-à-dire le prix d'acquisition net majoré des frais directement attribuables pour

Abstract

The investment properties follow different accounting and tax rules according to the accounting standards applied, due to specific tax disposals and few segment practices such as companies specialised in property sector. The complexity of these rules is substantially linked to several problematics related on the one hand, to antagonist evaluation models (cost or fair value) and on the other hand, to depreciation policies and component approach including in particular the recognition of the land and the determination of the residual value of the structure.



mettre l'immeuble en état de fonctionnement⁽⁵⁾. Aucune réévaluation catégorielle ou valorisation à la juste valeur ne sont admises selon le PCG dans les comptes individuels sous réserve du cas particulier des SCPI (voir § c) et de la réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières prévue à l'art. 350-1 du PCG.

En IFRS, la situation est très différente puisqu'en régime de croisière, le choix est laissé aux entreprises entre le modèle du coût et le modèle de la juste valeur sous condition d'une application globale à l'ensemble des immeubles de placement⁽⁶⁾. Le modèle du coût renvoie aux dispositions correspondantes relevant de la méthode du coût amorti d'IAS 16 avec certaines différences avec les règles comptables françaises (cf. b et § 3) et notamment l'obligation de mentionner en annexe la juste valeur des immeubles de placement. En outre, IFRS 1 offre, lors de la transition, une exception facultative permettant de retenir un coût présumé, immeuble par immeuble, correspondant à la juste valeur ou à une réévaluation antérieure globalement cohérente.

L'application du modèle de la juste valeur est encouragée sur la base d'une évaluation du prix de marché réalisée par un expert indépendant⁽⁷⁾. Dans ce modèle d'IAS 40, les variations annuelles de juste valeur transitent par le compte de résultat à la différence de la possibilité de réévaluation catégorielle d'IAS 16 (capitaux propres) et de la réévaluation libre du PCG (art. 350-1).

b/ Une tendance à la déconnexion des valeurs bilantielles entre comptes individuels et consolidés en IFRS

Ainsi, s'agissant en particulier des sociétés cotées, il pourra y avoir une déconnexion de fond entre les traitements dans les comptes individuels (PCG) et les comptes consolidés (IFRS) en raison :

- de l'utilisation possible uniquement en IFRS de la juste valeur pour évaluer les immeubles de placement soit selon un modèle global en régime de croisière, soit par exception pour un ou plusieurs immeubles, lors de la 1^{re} application des IFRS à la date de transition ;
- de la possibilité offerte par le règlement CRC 2004-06, pour des motifs de déductibilité fiscale, d'un enregistrement en charge dans les comptes individuels

de certains frais d'acquisition⁽⁸⁾ (droits de mutation, honoraires, commission et frais d'actes) plutôt que de leur incorporation au coût d'entrée de l'immeuble concerné comme cela est obligatoire dans les comptes consolidés en IFRS (et selon le règlement CRC 99-02).

5. Pour plus de détails sur le coût d'entrée des actifs, cf. par exemple E. Tort, *La comptabilisation des actifs, e-theque (www.numilog.com)*, 2^e édition 2006. Voir, notamment, les frais financiers incorporables au coût des immeubles en tant qu'actifs éligibles et les coûts de démantèlement, enlèvement et restauration de site à inclure dans le coût d'entrée en cas d'obligation encourue.

6. Comme indiqué plus haut, le modèle de la juste valeur est obligatoire pour tous les immeubles dans le cas de biens pris en location simple considérés comme immeubles de placement.

7. Pour plus de détails, cf. E. Tort, "IFRS : comment enregistrer les immeubles de placement", *Option finance*, n° 798 du 6 septembre 2004.

8. Selon une note de janvier 2006 de la CNCC, les frais accessoires incorporés au coût de l'immeuble (y compris frais financiers en cas d'option d'activation) sont répartis en principe au prorata des valeurs attribuées à chaque élément de l'ensemble immobilier (terrain, structure et composants) avec, par simplification, la possibilité de les affecter uniquement au terrain et à la structure (si incidences non significatives) (§ IV).

9. Cf. également le cas des charges à répartir et des options comptables (avis 2005-D du CU du CNC, § 165-166).

10. S'agissant des SCI et des OPCV, cf. les développements de R. Obert, op. cité ; également "SCI et nouvelles règles comptables", *Revue fiduciaire comptable*, n° 320, septembre 2005, p. 20 et "Société civile immobilière : les nouvelles règles d'amortissement des immobilisations", *L'Agefi Actifs* n° 244, 10 mars 2005, p. 8-9.

11. Pour plus de détails, voir, par exemple, "Comptes annuels, sociétés civiles de placement immobilier", *Revue fiduciaire comptable*, n° 260, mars 2000, pp. 13-15.

12. Selon le plan comptable des SCPI (II-222-12), ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions sur sol d'autrui, concessions, ni aux installations générales, agencements et aménagements relatives aux immeubles locatifs.

13. Elle correspond « au prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ». Cette estimation doit faire l'objet d'une expertise quinquennale avec actualisation annuelle par des experts indépendants (cf. recommandation n° 95-01 commune à la COB et au CNC).

S'y ajoutent également d'autres divergences affectant, de manière plus générale, le traitement des actifs et donc les immeubles de placement comme :

- l'absence en règles françaises d'actualisation du prix d'acquisition en cas de paiement différé significatif telle que prescrit par les IFRS ;
- la possibilité en règles françaises d'appliquer des méthodes prospectives à la différence d'IFRS 1 quant à la 1^{re} application du règlement CRC 2004-06 avec la mesure de simplification de l'article 17 en faveur d'un simple reclassement des VNC (sans modification de valeur) et d'une sortie d'actifs des éléments non conformes⁽⁹⁾.

c/ Le cas particulier des SCPI⁽¹⁰⁾ : un plan comptable spécifique

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) dont « l'objet exclusif est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif » bénéficient d'un plan comptable spécifique applicable depuis le 1^{er} janvier 2000 traitant des particularités comptables, des règles d'enregistrement et d'évaluation et du contenu des documents de synthèse⁽¹¹⁾.

Ainsi, à la différence du PCG, les immeubles locatifs détenus par les SCPI sont enregistrés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) sans pouvoir faire l'objet d'aucun amortissement ou provision pour dépréciation sauf cas exceptionnel⁽¹²⁾. Seule la constitution de provision pour grosses réparations (PGR) en vue d'assurer le « maintien en bon état » des immeubles est prévue en fonction « du plan prévisionnel d'entretien établi immeuble et par immeuble ». En outre, l'état du patrimoine comprend en regard de la valeur "bilantielle" la valeur vénale estimée (hors droits d'acquisition) des immeubles⁽¹³⁾ à partir de laquelle est ainsi dégagee la valeur de réalisation incluant la valeur nette comptable des autres actifs et passifs. Avec l'objectif de donner une information la plus proche possible de celle d'un investissement direct dans l'immobilier locatif, le compte de résultat exclut pour sa part les plus ou moins-values liées aux cessions d'immobiliers locatifs qui sont considérées comme des gains ou des pertes en capital (affectation directe en capitaux propres). A noter enfin que la loi a également reconnu aux SCPI la possibilité

de réévaluer leur patrimoine immobilier locatif en substituant la valeur vénale des immeubles à leur coût historique.

d/ Les spécificités des foncières cotées avec l'ANR et le statut SIIC

Pour les sociétés faisant APE, il est également recommandé par l'AMF (ex COB) l'évaluation par expertise indépendante de leur patrimoine immobilier s'agissant plus particulièrement des immeubles de rapport (cf. rapport COB du 3 avril 2000) et de faire figurer en notes annexes les méthodes d'évaluation retenues⁽¹⁴⁾. En ce qui concerne les foncières cotées, il est par ailleurs d'usage de déterminer et de mentionner en notes annexes l'actif net réévalué (ANR) comprenant précisément les valeurs vénales des immeubles. En outre, le statut fiscal SIIC introduit par la loi de finances 2003 (art. 11) pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) a conduit bon nombre de foncières cotées à réévaluer, lors de l'exercice d'option, leur patrimoine immobilier dans leurs comptes conformément à l'avis n° 2003-C du CU du CNC prévoyant notamment la possibilité d'une réévaluation concomitante des actifs immobiliers dans les comptes consolidés (et individuels) avec constatation d'un écart de réévaluation au passif du bilan net d'*exit tax*. En effet, en contrepartie d'une exonération fiscale des profits issus de l'activité locative, ce régime optionnel implique le respect de conditions de distribution des revenus (notamment, 85 % des résultats courants) et de l'exigibilité immédiate de l'*exit tax* (impôt de sortie) calculé sur les plus-values latentes du parc immobilier.

3. Une politique d'amortissement des immeubles évalués au coût basée sur l'approche par composants

Les immeubles de placement évalués au coût (IAS 40 ou PCG) doivent, en règle générale, faire l'objet d'une décomposition en terrain et structure/composants de l'immeuble avec l'utilisation de durées d'utilité correspondant à la durée de vie économique ou à la durée de détention en présence d'une valeur résiduelle.

a/ Une systématisation de l'approche par composants pour les immeubles de placement évalués au coût⁽¹⁵⁾ avec quelques divergences notables d'application

Quel que soit le référentiel utilisé (modèle du coût d'IAS 40 ou PCG), l'approche par composants s'impose, en pratique, aux immeubles de placement évalués au coût en raison de la présence quasi-systématique de parties ayant un coût relatif significatif et des durées d'utilité substantiellement différentes tenant compte de prévisions de remplacements. Autrement dit, la décomposition des immeubles de placement est mise en œuvre en référentiel français et international, au cas par cas et en fonction des caractéristiques propres de l'entreprise⁽¹⁶⁾, sur la base de pratiques sectorielles, admises en outre au plan fiscal, comme celle du logement social (avis n° 2004-11 du CNC⁽¹⁷⁾) et celle issue du secteur de l'immobilier avec la position de la FSIF⁽¹⁸⁾.

Néanmoins, il peut exister certaines différences d'application entre le PCG et

14. Voir aussi Ernst et Young, "IAS 40 – immeubles de placement", working paper, 2002, p. 42.

15. Les immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 échappent, en effet, à l'application de l'approche par composants (réévaluations annuelles).

16. Selon une note de janvier 2006 de la CNCC, il s'agit de mettre en œuvre une approche différenciée tenant compte du parc propre à chaque entreprise et de son niveau de vétusté (§ III.1).

17. L'avis 2004-11 du CNC propose, pour les immeubles des organismes de logement social : une décomposition initiale minimum en 5 composants (structure et ouvrages assimilés, menuiseries extérieures, chauffage, étanchéité et ravalement avec amélioration) auxquels pourront se rajouter, selon la situation et l'état des immeubles, 1 à 3 composants supplémentaires (électricité, plomberie/sanitaire et ascenseurs) ; 3 durées d'amortissement fixées à 50, 25 et 15 ans dans une fourchette de +/- 20 %.

18. Cf. FSIF, "Position de place de la FSIF relative à l'amortissement et à la dépréciation des actifs (composants)", lettre de la Fédération des sociétés immobilières et foncières, juillet 2004.

19. Cf. E. Tort, "Des précisions sur la comptabilité de l'actif immobilier", Option finance, n° 803 du 1^{er} novembre 2004, p. 37.

La position de place de la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières)⁽¹⁹⁾

Sur la base d'études internes et après avoir recueilli les commentaires du CNC, la FSIF a précisé en juillet 2004 les pratiques acceptées par les sociétés immobilières et foncières cotées adhérentes en matière de décomposition et d'amortissement des immeubles détenus en portefeuille. Globalement, celles-ci consistent en l'application de fourchettes :

- de durées d'amortissement (+/- 20 %) sous réserve qu'elles soient compatibles avec les durées réelles de vie constatées dans l'entreprise ;
- de quote-part de valeur pour 4 composants hors le terrain (gros œuvre, façades – étanchéité – couverture – menuiseries extérieures, IGT et agencements) avec un éventuel 5^e composant en cas de programmes pluriannuels de grosses révisions et réparations ; variables en fonction de 4 types d'actifs (locaux d'activité, bureaux, centres commerciaux, et logements) et avec recours aux deux 1^{ères} méthodes du CNC en matière de 1^{re} décomposition (cf. ci-après).

S'agissant des immeubles développés par la société elle-même et récemment livrés, la FSIF souligne la possibilité d'une décomposition au coût exact de réalisation.

les normes IFRS, en particulier du fait de la possibilité de constituer des provisions pour grosses réparations (PGR) en règles françaises alors que celles-ci sont interdites en IFRS ; les dépenses de gros entretien et grandes révisions devant être enregistrées en tant que composant dès l'origine.

Une autre source de divergence trouve son origine dans les modalités de 1^{re} application entre les dispositions d'IFRS 1 et celles de l'avis 2003-E du CU du CNC. Ainsi, parmi les 3 méthodes de 1^{re} décomposition proposées par le CNC, seule la méthode de la reconstitution du coût amorti est susceptible d'être utilisée indifféremment dans les deux référentiels comptables. En effet, la deuxième méthode du CNC portant sur la réallocation des VNC utilisable dans les comptes individuels (PCG) n'est pas compatible avec les exigences d'IFRS 1 relatives à la reconstitution rétrospecti-



ve des valeurs d'origine et des amortissements sur la base des nouvelles durées d'utilité. Enfin, la troisième méthode de décomposition à partir des justes valeurs est conforme à l'exception précitée d'IFRS 1 (cf. § 2.a ci-avant) mais impossible actuellement en règles françaises en l'absence d'option "juste valeur".

b/ Une convergence relative des décompositions et des durées fiscales et comptables

En matière de décomposition, il ne devrait y avoir, en principe, aucune différence d'identification aux plans fiscal et comptable compte tenu de l'homogénéité de définition des composants entre le PCG et le CGI. Seule l'existence de seuils de signification en matière fiscale pourrait engendrer des divergences d'appréciation dans des cas théoriquement limités en raison notamment d'un seuil abaissé à 1 % du prix de revient total pour les immeubles (au lieu de 15 % pour les autres actifs). Quoi qu'il en soit, il est admis que la décomposition comptable ne soit pas remise en cause au plan fiscal sauf erreurs manifestes (instruction 4 A-13-05 § 36).

Selon cette même instruction, il est précisé que les immeubles de placements doivent être amortis sur les durées réelles d'utilisation de chaque élément, autrement dit, en utilisant la même durée d'amortissement que celle retenue en comptabilité sans tenir compte toutefois de la politique de cession de l'entreprise (§ 118). Soulignons, au passage, que les autres immeubles sont amortis selon la durée d'usage de l'immeuble pour la structure et selon les durées normales d'utilisation au niveau des composants avec possibilité de retenir la durée d'usage de la structure selon la tolérance prévue au § 111 de l'instruction (§ 123). A noter que la dérogation fiscale permettant d'utiliser la durée d'usage de l'immobilisation pour l'amortissement de la structure ne s'applique pas, par exception, aux immeubles de placement (§ 117).

Aussi, hormis pour des raisons d'homogénéisation des amortissements en consolidation, devrait-il y avoir en principe coïncidence entre les durées fiscales d'amortissement des immeubles de placement et leurs durées d'utilité dans les comptes individuels voire consolidés, sous réserve toutefois de la prise en

compte de la stratégie de détention de l'entreprise comme indiqué ci-après (c).

c/ Les problématiques tenant au terrain et à la valeur résiduelle de la structure : les précisions de la CNCC

Effectivement, restent posées les problématiques relatives à la détermination de la valeur du terrain lors de la décomposition et à la prise en compte de la valeur résiduelle de la structure en cas de durée de détention des immeubles de placement généralement plus courte que leur durée de vie économique. Ces deux points ont notamment fait l'objet de précisions de la CNCC dans une récente note relative à l'application à certaines catégories d'immeubles d'IAS 16 et du règlement CRC 2002-10⁽²⁰⁾.

S'agissant de la part du foncier (§ II), la CNCC fait une distinction selon la localisation et la demande. Ainsi :

- dans les zones où le foncier est rare et la demande forte, le prix du foncier pourra être estimé par différence entre le prix de marché de l'ensemble immobilier et le coût complet de la construction ;
- dans les autres zones, le prix de l'ensemble immobilier est, en général, fixé en cumulant le coût de la construction et celui du terrain.

En tout état de cause, la répartition retenue dans les comptes individuels et consolidés doit être étayée par des éléments probants comme une valeur d'expertise ou un acte notarié.

Pour ce qui concerne la valeur résiduelle de la structure (§ I), la CNCC présume que celle-ci ne serait à retenir car significative qu'en cas de perspective de détention par le propriétaire ou preneur plus courte que la durée de vie économique de l'immeuble. Dans cette situation, l'amortissement de la structure est

réalisé sur la durée de détention (si évaluable avec suffisamment de fiabilité) sur une base amortissable minorée de la valeur résiduelle. Dans les autres situations, les immeubles de placement sont amortis sur leur durée de vie économique.

En outre, dans le cadre de la révision annuelle requise par IAS 16 (§ 51) ou suite à une modification significative de l'utilisation prévue (PCG art. 322-4), il est souligné la nécessité d'opérer avec prudence en recherchant l'origine exacte de l'éventuelle revalorisation de la valeur résiduelle de l'immeuble (foncier ou construction, notamment) avant de procéder à toutes modifications prospectives du plan d'amortissement existant.

Sur ce point, soulignons ici qu'il existe une distorsion entre les règles comptables (PCG) basées sur la valeur brute minorée de la valeur résiduelle éventuelle et les règles fiscales fondées sur le prix de revient de l'immobilisation (instruction précitée § 90-91). Ainsi, en cas d'écart de base amortissable lié à l'existence d'une valeur résiduelle sur la structure de l'immeuble, il y a lieu de constituer dans les comptes individuels un amortissement dérogatoire correspondant à la quote-part d'amortissement non comptabilisée. Dans le cas où la prise en compte de la valeur résiduelle dans la diminution de la base amortissable ne compense pas le raccourcissement de durée, l'entreprise pourra être amenée, à l'inverse, à pratiquer une réintégration extra-comptable pour la fraction d'amortissement excédentaire (§ 99)⁽²¹⁾.

Eric TORT

Bibliographie

R. Obert, "La comptabilisation des immeubles à partir du 1^{er} janvier 2005", *Revue française de comptabilité*, n° 386, mars 2006, pp. 29-33.

E. Tort, La comptabilisation des actifs, *e-theque* (www.numilog.com), 2^e édition 2006, 80 p.

E. Tort, Gérer les impacts fiscaux des nouvelles règles comptables sur les actifs, *Revue française de comptabilité*, n° 386, mars 2006, pp. 24-28.

20. CNCC, "Modalités d'application à certaines catégories d'immeubles de la norme IAS 16 et du règlement du CRC n° 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs", note du 10 janvier 2006, et "Comptabilisation des immeubles", *Revue fiduciaire comptable*, n° 325, février 2006, pp. 13-14.

21. Voir aussi J.P. Regoli, "Immeubles de placement : plafonnement de la provision fiscale pour dépréciation", *Revue française de comptabilité*, n° 385, février 2006, p. 5.