

# COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

## Avis CNC 2012/19- Biens acquis contre paiement d'une rente viagère

Avis du 7 novembre 2012

### Table des matières

- I. Introduction
- II. Détermination du capital initial et du taux d'intérêt
- III. Ajustement de la provision
- IV. Traitement comptable dans le chef de l'entreprise qui acquiert un bien contre paiement d'une rente viagère
  - A. *Données*
  - B. *Conclusion du contrat d'acquisition du bien contre rente viagère*
  - C. *Écritures récurrentes*
    - 1. Amortissements sur le bien
    - 2. Service de la rente viagère et ajustement de la provision
  - D. *Expiration du contrat de rente viagère*
  - E. *Cas particuliers*
    - 1. Rente viagère établie sur deux têtes
    - 2. Rente viagère temporaire

### I. Introduction

1. L'article 40 de l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés<sup>1</sup> (ci-après : AR C. soc.) est libellé comme suit :

« En ce qui concerne les biens acquis contre paiement d'une rente viagère :

1° la valeur d'acquisition s'entend comme étant le capital nécessaire, au moment de l'acquisition, pour assurer le service de la rente, augmenté, le cas échéant, du montant payé au comptant et des frais;

2° une provision est constituée à concurrence dudit capital nécessaire; cette provision est ajustée annuellement. »

2. L'article 40 AR C. soc. vise à préciser, d'une part, le mode d'évaluation à l'actif du bien en cause et, d'autre part, le mode d'évaluation au passif de l'engagement de paiement de la rente

---

<sup>1</sup> Il s'agit de l'ancien article 26, §2 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, introduit par l'arrêté royal du 12 septembre 1983 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (MB 29 septembre 1983). La Commission estime que l'arrêté n'a pas d'effet rétroactif et que, dès lors, l'application de l'article 26, § 2 (l'article 40 AR C.soc. actuel) aux contrats en cours - conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984 - n'est pas obligatoire.

viagère. Le texte prescrit l'évaluation initiale de l'un comme de l'autre au montant du capital nécessaire pour assurer le service de la rente viagère, sans préjudice, le cas échéant, du montant des versements comptant et des frais. Ce capital nécessaire sera calculé par moyen de l'actualisation de futurs paiements de rente viagère probables à un taux d'intérêt déterminé, compte tenu de l'espérance de vie moyenne de la personne sur la tête de laquelle la rente viagère est établie au moment de la conclusion du contrat. Le conseil d'administration peut éventuellement utiliser une table de conversion qu'il considère appropriée.

Par la suite, le bien suivra son régime propre et sa valeur d'acquisition fera, le cas échéant, l'objet d'amortissements. La provision formée au passif fera, quant à elle, l'objet d'une révision annuelle sur base de l'espérance de vie moyenne de la personne sur la tête de laquelle la rente viagère est établie ou sur base de la table de conversion mentionnée ci-dessus. À l'expiration du contrat, l'excédent de la provision bénéficiera au compte de résultats.

3. De nombreuses questions ont été posées à la Commission au sujet de l'application spécifique de l'article 40 AR C. soc. Pour cette raison, elle a décidé de les réunir dans un avis de portée générale, axé sur les principes ; celui-ci n'entend toutefois aucunement couvrir l'ensemble des modalités que ces opérations peuvent revêtir.

4. L'accent placé sur l'engagement viager permet d'appliquer la solution que donne le prescrit de l'arrêté également aux contrats de rente viagère ayant une cause autre que la vente d'un bien immobilier, dont il est question dans le présent avis.

## **II. Détermination du capital initial et du taux d'intérêt**

5. En vertu de l'article 40 AR C. soc., la valeur d'acquisition du bien, pour ce qui est des biens acquis contre paiement d'une rente viagère, s'entend comme étant le capital nécessaire pour assurer le service de la rente viagère. Ceci correspond au principe de l'inscription des biens dans les comptes à leur valeur d'acquisition. Le capital nécessaire au service de la rente viagère peut être calculé sur base de la table de conversion considérée comme appropriée par l'organe d'administration et qui, le cas échéant, fait entrer des éléments individuels en ligne de compte. Ceci peut avoir pour conséquence que le capital dans le chef de l'acquéreur sera différent de celui dans le chef du vendeur.

6. Le montant du capital est déterminé par les facteurs suivants:

- le montant et les modalités de paiement de la rente viagère;
- le risque de mortalité<sup>2</sup>, en fonction de l'âge et du sexe de la personne sur la tête de laquelle la rente viagère est établie (le « bénéficiaire »); et
- le taux d'intérêt.

---

<sup>2</sup> Pour connaître le taux de mortalité, l'entreprise peut se fonder par exemple sur les tables de mortalité publiées sur le site du SPF Économie (Belgique 1997-2010). Dans la pratique, on utilisera les tables les plus récentes qui sont disponibles.

7. Le choix du taux d'intérêt est important puisqu'il influence sensiblement la structure des résultats relatifs à l'opération et le moment où ils affectent positivement ou négativement le compte de résultats. Ni l'AR C. soc., ni le rapport au Roi qui précède l'arrêté royal du 12 septembre 1983<sup>3</sup> ne se prononcent sur le taux d'intérêt à appliquer. En cette matière prévaut le principe de l'autonomie d'évaluation par l'organe d'administration. Ainsi, il appartient à l'organe d'administration de prendre une décision motivée. S'il s'agit d'une opération importante, il s'indique de justifier la décision prise, tout comme les autres règles d'évaluation appliquées, dans l'annexe aux comptes annuels.

La Commission croit toutefois pouvoir dégager certaines orientations pour la détermination du taux d'intérêt.

a) Lorsque le montant de la rente viagère résulte de la conversion à un taux convenu d'un prix de vente fixé entre les parties, c'est ce taux qui logiquement sera utilisé pour déterminer le capital nécessaire; celui-ci correspondra, dans ce cas, au prix de vente convenu entre parties, sous déduction du montant payé au comptant.

b) Lors du calcul de la provision, il s'indique d'appliquer un taux brut de marché, représentatif des emprunts à long terme, plutôt qu'un taux de placement, après impôts, dans le chef d'un particulier. Considérant que la provision s'entend comme une dette (voir infra), le taux d'intérêt est déterminé à la conclusion du contrat de rente viagère.

c) Il y a lieu, d'une part, d'éviter par le choix d'un taux d'intérêt trop bas ou trop haut, de conférer au bien en cause une valeur qui ne se justifierait pas raisonnablement. D'autre part, le taux d'intérêt ne peut pas être déterminé arbitrairement et il doit être raisonnable à la lumière des circonstances économiques au moment de la conclusion du contrat.

8. En prévoyant que la valeur du bien, à laquelle il doit être entré dans les comptes de l'actif, est le capital nécessaire au service de la rente (augmenté des frais), l'article 40 susvisé considère que la valeur d'acquisition du bien est établie au moment de la conclusion du contrat, et qu'elle correspond à l'estimation sur une base actuarielle, effectuée à ce moment, du coût du service de la rente viagère. La valeur d'acquisition ne sera plus adaptée après la conclusion du contrat de rente viagère. En effet, le fait que le bien soit acquis contre rente viagère reste étranger à son classement à l'actif du bilan. Celui-ci est effectué en fonction de la nature du bien et de la destination qui lui est donnée au sein de l'entreprise.

9. L'engagement souscrit envers le créancier doit, dans cette même optique, figurer au passif. La base pour l'évaluation au passif sera dès lors également le capital nécessaire à la détermination de la rente viagère. Compte tenu du fait que le montant qui, en définitive devra être décaissé en principal, à ce titre, est aléatoire, l'arrêté prescrit de constituer au passif une « provision ». On relèvera toutefois que cette provision pour rente viagère ne constitue pas, à proprement parler, une provision pour des risques et des charges, au sens de la définition de cette rubrique qui figure dans l'article 50 AR C. soc. La provision présente les caractéristiques d'une dette. Son imputation sous la rubrique «Provisions» implique également qu'une explicitation doit en être

---

<sup>3</sup> Arrêté royal du 12 septembre 1983 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (MB 29 septembre 1983).

donnée à ce sujet dans l'annexe, si son montant est significatif.

### **III. Ajustement de la provision**

10. La provision au passif est ajustée annuellement<sup>4</sup>. On relèvera à cet égard deux facteurs importants :

D'une part, que le capital initial nécessaire au service de la rente résulte de l'actualisation, à un taux d'intérêt déterminé, des futurs paiements de rente viagère probables, compte tenu de l'espérance de vie du bénéficiaire à l'époque de la conclusion du contrat. En d'autres termes, la provision constituée est censée bénéficier d'un intérêt comme s'il s'agissait d'un emprunt.

D'autre part, que, si l'espérance de vie du bénéficiaire diminue au fur et à mesure qu'il avance en âge, elle décroît moins rapidement que son âge ne progresse. Ainsi, selon les tables de mortalité les plus récentes publiées sur le site du SPF Économie (Belgique 1997-2010), l'espérance de vie moyenne évolue comme suit :

à 60 ans : 20,83 ans

à 65 ans : 17,03 ans

à 70 ans : 13,47ans

L'estimation du capital nécessaire à provisionner à la date d'inventaire doit tenir compte de cet allongement relatif de la longévité probable.

11. Dans cette logique, la Commission est également d'avis que dans la mesure où un allongement de l'espérance de vie de la population entraîne une modification de la table de conversion appliquée à l'origine du contrat, il convient d'ajuster le montant de la provision nécessaire à couvrir le montant de la rente en fonction de cette modification de la table de conversion. Sans cela, toute la logique qui sous-tend la nécessité d'adapter le montant de la provision à la date d'inventaire serait remise en question puisque l'ajustement se ferait sur base d'une table de conversion qui ne correspondrait plus à l'espérance de vie réelle.

12. En outre, la provision sera ajustée lorsqu'elle n'est plus raisonnable à la lumière des circonstances réelles.

13. Enfin, toute modification significative du cours de change doit, de l'avis de la Commission, être prise en compte dans la détermination du montant de la provision constituée pour le paiement d'une rente viagère libellée en monnaie étrangère. Des provisions complémentaires doivent donc être constituées ou, le cas échéant, une partie de la provision doit être reprise en fonction de l'évolution du cours de change. Il appartient en tout état de cause à l'organe de gestion de déterminer le seuil à partir duquel une modification du cours de change nécessite une modification du montant de la provision.

---

<sup>4</sup> Article 40 AR C.soc.

#### **IV. Traitement comptable dans le chef de l'entreprise qui acquiert un bien contre paiement d'une rente viagère**

14. Les principes précités seront illustrés par l'exemple suivant<sup>5</sup>.

##### **A. Données**

15. Au cours de l'année N, une entreprise acquiert un immeuble moyennant rente viagère destiné à servir durablement les activités de l'entreprise et ceci selon les conditions suivantes<sup>6</sup> :

- Quotité amortissable de l'immeuble : 80 %
- Amortissement : linéaire sur 20 ans
- Rente : annuité viagère: 36.000 euros
- Taux d'intérêt : 4,33 %
- Bénéficiaire : une personne de sexe masculin âgée de 60 ans au moment de la transaction
- Au sujet de l'espérance de vie, l'entreprise a décidé de se fonder sur les tables de mortalité publiées sur le site du SPF Économie (Belgique 1997-2010)

Le capital nécessaire, au départ des conditions susvisées, pour assurer le service de la rente viagère s'élève à 487.573,20 euros, montant calculé au moyen de la formule suivante :

$$a_{n/i} = \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

dans laquelle  $a_{n/i}$  représente le facteur 'annuité' pour n délais à un taux d'intérêt de i.

Année	Age	Espérance de vie <sup>7</sup>	Taux d'intérêt	Capital
N	60	20,83	4,33%	487.573,20
N+1	61	20,05	4,33%	476.014,85

- Les frais complémentaires s'élèvent à 15% du montant capital nécessaire pour assurer le service de la rente viagère, soit 73.135,98 euros (15% de 487.573,20 euros).
- Expiration du contrat (décès) : après 15 ans

##### **B. Conclusion du contrat d'acquisition du bien contre rente viagère**

16. La provision couvre la partie du prix d'acquisition qui correspond à la valeur actuelle de la

<sup>5</sup> Dans le présent avis, la Commission fait abstraction de l'application de la taxe sur la valeur ajoutée .

<sup>6</sup> La Commission tient à souligner qu'elle n'a aucunement l'intention dans le présent avis d'imposer une obligation au niveau de la méthode de calcul à appliquer et les tables de mortalité à utiliser par l'entreprise.

<sup>7</sup> Cfr. les tables de mortalité publiées au site du SPF Économie (Belgique 1997-2010).

rente viagère calculée au moyen de la formule précitée. Le prix d'acquisition auquel l'immeuble a été comptabilisé se compose de la valeur actuelle de la rente viagère à payer augmentée des frais complémentaires (487.573,20 + 73.135,98 = 560.709,18 euros). Les écritures à enregistrer seront les suivantes :

22...	<i>Terrains et constructions</i>	560.709,18	
à	163 <i>Provisions pour rente viagère</i>		487.573,20
	550 <i>Etablissements de crédit : compte courant</i>		73.135,98

### **C. Écritures récurrentes**

#### **1. Amortissements sur le bien**

Le bien suit son propre régime et fait, le cas échéant, l'objet d'amortissements, selon les règles habituelles. Dans le cas d'espèce, l'amortissement annuel est égal à 22.428,37 euros (560.709,18 euros x 80 % x 5 %).

Les écritures annuelles seront :

6302	<i>Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles</i>	22.428,37	
à	2209 <i>Amortissements sur immobilisations corporelles</i>		22.428,37

#### **2. Service de la rente viagère et ajustement de la provision**

##### *2.1 Aspects du calcul de l'ajustement de la provision*

17. Le service de la rente se traduit par un décaissement - périodique - en faveur du crédientier. L'article 40 AR C. soc.C. soc. prescrit par ailleurs, l'ajustement annuel de la provision. En effet, il ressort du présent exemple, dans lequel l'espérance de vie du bénéficiaire lors de la conclusion du contrat est de 20,83 ans, que le capital nécessaire ne représente qu'environ 13,54 fois la rente annuelle, compte tenu de l'actualisation des décaissements au taux de 4,33 %. Il en découle que l'on ne pourrait imputer, sans autre, les décaissements opérés sur la provision constituée, car, en ce cas, elle serait épuisée bien avant la date statistiquement probable de l'expiration du contrat de rente viagère.

##### *2.2 Écritures*

18. En ce qui concerne le service de la rente viagère et l'ajustement de la provision, la pratique connaît deux modes de traitement comptable. La Commission estime toutefois que seule la première méthode est admissible pour les contrats de rente viagère nouvellement conclus.

##### Première méthode

19. La Commission recommande d'opérer une nette distinction entre les différents éléments du service de la rente viagère et de traiter la provision comme une dette productive d'intérêt, dont le montant est ajusté annuellement pour tenir compte de l'allongement relatif de l'espérance de vie du bénéficiaire. A cet effet, les intérêts sur le montant provisionnel ainsi que l'ajustement annuel de la provision sur la base de tables de conversion sont comptabilisés parmi les charges financières. Pour l'année N+1, ceci donne lieu à les écritures suivantes :

- Service de la rente viagère au cours de l'année N+1 :

Au cours de l'année N+1, le service total de la rente viagère s'élève à 36.000 euros. Ce montant est ventilé en une partie en intérêt et une partie en capital. L'intérêt s'élève à 21.111,92 euros, soit 4,33% du montant au début de la période (487.573,20 euros). Dans le présent exemple, il n'est pas tenu compte, pour le calcul des charges financières, de l'étalement des paiements au cours de l'année concernée. La provision constituée diminue à concurrence de la partie en capital, soit la différence entre la rente viagère payée et l'intérêt (36.000 - 21.111,92 = 14.888,08 euros).

Dans la mesure où, lors de la conclusion du contrat de rente viagère, la constitution de la provision n'a pas donné lieu à l'enregistrement d'une charge, la provision est directement extournée lors du paiement annuel de la rente viagère, au niveau du compte 55 Établissements de crédit : compte-courant.

163	Provision pour rente viagère	14.888,08	
6500	Intérêts, commissions et frais afférents aux dettes	21.111,92	
à	550 Établissements de crédit : compte-courant		36.000

- Ajustement de la provision à la date d'inventaire :

L'ajustement annuel nécessité par l'allongement relatif de l'espérance de vie probable du bénéficiaire revêt également le caractère d'un résultat financier et donne lieu à l'écriture suivante :

6560	Provisions à caractère financier (dotation)	3.329,73	
à	163 Provision pour rente viagère		3.329,73

La dotation à la provision à concurrence de 3.329,73 euros est justifiée comme suit :

Capital nécessaire au début de la période		487.573,20
- service de la rente déduit du montant de la provision	-	14.888,08
		472.685,12
- <u>capital nécessaire à l'expiration de la période</u>		<u>476.014,85</u>
= ajustement nécessaire de la provision		3.329,73

#### Deuxième méthode

20. Pour les contrats de rente viagère en cours, les entreprises peuvent toutefois continuer à

appliquer la méthode suivante : la provision pour rente viagère est traitée de la même manière que les provisions pour des risques et charges, et le service de la rente viagère est traitée comme une charge financière. Elle se traduit par les écritures suivantes (année N+1) :

- Service de la rente viagère

6500	<i>Intérêts, commissions et frais afférents aux dettes</i>	36.000	
à	550	<i>Établissements de crédit : compte-courant</i>	36.000

- Ajustement de la provision

163	<i>Provision pour rente viagère</i>	11.558,35	
à	6561	<i>Provisions à caractère financier (utilisations et reprises (-))</i>	11.558,35

L'ajustement de la provision à concurrence de 11.558,35 euros pour tenir compte de l'allongement relatif de l'espérance de vie moyenne du bénéficiaire est justifié comme suit :

- Capital nécessaire au début de la période N : 487.573,20
- Capital nécessaire au début de la période N+1 : 476.014,85

Cette méthode appelle toutefois deux objections qui amènent la Commission à constater qu'elle n'est plus à recommander dans le cas des contrats de rente viagère nouvellement conclus. En effet, d'une part, le service de la rente est présenté comme une charge, alors qu'économiquement elle constitue, pour partie, un remboursement. D'autre part, aucune distinction n'est faite, parmi les charges, entre les différentes composantes qui interviennent. Dans le passé, la Commission ne conseillait cette méthode que dans des cas d'importance mineure où ces inconvénients ne risquent pas d'affecter l'image fidèle de la structure des résultats.

#### **D. Expiration du contrat de rente viagère**

21. A l'expiration du contrat de rente viagère, la provision constituée devient sans objet et le solde qu'elle présente est pris en résultat. La répercussion d'un contrat de rente viagère, liée à la durée de vie réelle du bénéficiaire de la rente, est comptabilisée parmi les produits exceptionnels au terme du contrat de rente viagère. Selon le système prévu par l'article 40 AR C. soc., la provision ne sera en effet jamais inadéquate ou épuisée.

L'écriture suivante sera passée au terme du contrat de rente viagère (dans le cas où le bénéficiaire meurt au début de N+2):

163	<i>Provision pour rente viagère</i>	476.014,85	
à	762	<i>Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels</i>	476.014,85



## ***E. Cas particuliers***

### **1. Rente viagère établie sur deux têtes**

22. Lorsque la rente est établie sur deux têtes, le montant du capital qui, en vertu de l'article 40 AR C. soc., est nécessaire pour assurer le service de la rente, diffère en principe du montant qui est nécessaire dans le cas où la rente est établie sur une tête. Il convient dès lors d'en tenir compte au début du contrat de rente viagère pour déterminer le montant à concurrence duquel une provision doit être constituée. Cette provision doit en effet correspondre au capital nécessaire pour assurer le service de la rente. La provision doit être calculée avec prudence et comptabilisée de sorte qu'elle ne soit jamais être inférieure à la provision qui serait calculée dans le chef de la personne ayant l'espérance de vie moyenne la plus longue.

Au cours du contrat de rente viagère, les mêmes principes s'appliqueront pour déterminer le montant à concurrence duquel la provision doit être maintenue.

Lors du décès de l'un des bénéficiaires, le risque change et, partant, le capital requis et la provision à constituer ou à maintenir. Si la provision constituée est supérieure au capital requis, l'excédent doit faire l'objet d'une reprise. Cette dernière constitue un produit exceptionnel dans le chef de l'entreprise et elle ne peut être reportée jusqu'au décès du survivant.

### **2. Rente viagère temporaire**

23. Dans les cas où les parties concluent un contrat de rente viagère temporaire, les écritures restent les mêmes, étant étendu que d'une part, le capital est calculé sur base des dispositions contractuelles et, d'autre part, le capital est calculé sur la base des tables de mortalité habituelles, le montant le moins élevé devant être provisionné.

Lorsque le contrat de rente viagère se termine à la suite du décès du bénéficiaire avant l'expiration du délai convenu dans le contrat, la provision devient sans objet et le solde qu'elle présente est pris en résultat exceptionnel. Ce produit exceptionnel se réduira proportionnellement au rapprochement du décès de la date d'expiration du contrat. En revanche, l'expiration du délai avant le décès du bénéficiaire ne générera pas un produit exceptionnel dans le chef de l'entreprise.

**Cet avis remplace les avis 149/1, 149/2, 149/3, 149/4.**