

Avis CNC 162-2 - Traitement comptable chez l'usufruitier (emphytéote, superficiaire) et chez le nu-propriétaire (tréfoncier) d'opérations d'acquisition ou de vente d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur immobilisations corporelles

La Commission a été saisie de diverses questions relatives à la comptabilisation d'opérations ayant pour objet le démembrement de propriété d'immobilisations corporelles. Lors de l'examen de ces questions, la Commission a été soucieuse de tenir compte des éléments caractéristiques de ces droits démembres, notamment de leur caractère temporaire.

Le démembrement de la propriété se caractérise par le fait que les divers attributs de la propriété pleine et entière ne se trouvent plus réunis dans le chef d'un même propriétaire mais se trouvent répartis entre deux ou plusieurs titulaires différents. A l'opposé de la copropriété où les copropriétaires sont titulaires indivis de la pleine propriété d'un même bien, en cas de démembrement de la propriété, ce sont des attributs différents de la propriété du même bien qui ont des titulaires différents. Le droit d'utiliser ou de jouir (uti-frui) est dissocié selon des modalités diverses, de la «propriété» du bien.

Le Code civil définit l'usufruit comme étant «le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance» (art. 578 C.C.).

L'usufruit a pour caractéristique, outre celle d'être un droit réel permettant d'user et de jouir du bien d'autrui, d'être un droit temporaire puisqu'il s'éteint nécessairement soit au décès de l'usufruitier (art. 617 C.C.) soit à l'échéance du terme convenu.

La superficie, droit réel ne pouvant être établi pour un terme excédant cinquante ans (art. 4 loi du 10 janvier 1824), «consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui» (art. 1^{er} loi précitée). Tout comme dans le cas de l'usufruit, «la propriété du sol (est) réduite à une véritable nue-propriété, par un droit réel d'usage, total ou partiel accordé à autrui» (DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil, T. VI, n° 687).

L'emphytéose, droit réel également limité dans le temps, permet d'avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété» (art. 1^{er} loi 10 janvier 1824).

A contrario, le nu-propriétaire ou le tréfoncier, c.-à-d. le propriétaire du bien sur lequel porte le droit d'usufruit, de superficie ou d'emphytéose retrouvera à l'expiration de ces droits de jouissance la propriété pleine et entière du bien en cause, avec tous les attributs qui s'y attachent.

S'agissant de déterminer le traitement comptable de ce démembrement de la propriété, la situation sera examinée dans le chef du titulaire agissant à titre professionnel et soumis aux dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 sur les comptes annuels des entreprises. Dans ce contexte seules les opérations effectuées à titre onéreux seront examinées. On ne traitera dès lors pas ici des cas où un droit réel démembré serait acquis ou constitué à titre gratuit ou moyennant une contrepartie symbolique.

En outre, le traitement comptable du démembrement de la propriété ne sera examiné que dans l'hypothèse où l'acquisition ou la cession du droit démembré se fait moyennant paiement d'un prix unique payable dès la conclusion de l'opération ou attribution immédiate d'une contrepartie. On n'examinera dès lors pas l'hypothèse où l'acquisition ou la cession du droit démembré aurait pour contrepartie exclusive le paiement d'une redevance périodique.

I. Usufruit - Nue-propriété

A. Usufruit

Conformément à l'arrêté royal du 8 octobre 1976, l'usufruit grevant des immobilisations corporelles doit être porté sous la rubrique III.A. «Terrains et Constructions». Le Chapitre III de l'annexe à cet arrêté, dans la définition qu'il donne des rubriques du bilan, a prévu que sont repris sous ce poste «les autres droits réels (autres que le droit de propriété) que l'entreprise détient sur des immeubles affectés durablement par elle à son exploitation, lorsque les canons ou redevances ont été payés par anticipation au début du contrat».

1. Acquisition par une entreprise de l'usufruit d'un immeuble

En vertu du principe général de l'inscription des actifs à leur valeur d'acquisition, l'usufruit sera inscrit dans les comptes de l'usufruitier à sa valeur d'acquisition.

Le droit d'usufruit étant par essence temporaire - même s'il porte sur un bien dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps, p. ex. un terrain - sa valeur d'acquisition sera prise en charge selon un plan approprié sur la durée d'utilisation économique de l'immeuble dans l'hypothèse (peu probable compte tenu de la définition de l'usufruit) où cette durée d'utilisation économique serait inférieure à la durée de l'usufruit.

2. Cession de la nue-propriété d'un immeuble dont l'entreprise a la pleine propriété

La cession par une entreprise de la nue-propriété d'un immeuble qu'elle détenait en pleine propriété se traduit par la transformation de son droit de propriété, illimité dans le temps, en un droit d'usufruit temporaire. Cette transformation s'analyse comme une réalisation partielle de la propriété dans la mesure où, à l'expiration de l'usufruit, l'entreprise n'aura plus aucun droit à faire valoir sur l'immeuble.

Par conséquent, il importe de déterminer la partie en usufruit et la partie en nue-propriété, au moment de la cession de la nue-propriété, de la valeur pour laquelle la pleine propriété de l'immeuble est portée dans les comptes du cédant.

Pour la détermination de la part respective de l'usufruit et de la nue-propriété, il paraît indiqué d'adopter une règle proportionnelle à appliquer à la valeur comptable.

Ainsi, si compte tenu des caractéristiques de l'usufruit et de sa durée, sa valeur représente, au moment de l'opération, 60 % de la valeur de la pleine propriété, le prix de cession de la nue-propriété s'imputera au compte «Terrains et constructions» à concurrence de 40 % de la valeur comptable de l'immeuble et en résultats (plus-values ou moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés) pour la différence entre le prix obtenu et ce premier montant.

Le droit d'usufruit sur l'immeuble sera par voie de conséquence comptabilisé pour la valeur comptable de l'immeuble qui subsiste après l'opération dont question ci-dessus; cette valeur fera l'objet d'un amortissement approprié sur la durée de l'usufruit, même si le bien, considéré comme tel, ne constitue pas, en principe, un bien amortissable.

B. Nue-propriété

L'arrêté du 8 octobre 1976 ne fait pas référence explicite dans la définition des rubriques des comptes annuels à la nue-propriété. Il ne paraît toutefois pas contestable que dans l'économie des rubriques du schéma de bilan et des définitions qui leur est donnée, la nue-propriété d'un bien doit être classée sous la rubrique III.E. «Autres immobilisations corporelles» qui, à l'opposé des rubriques «Terrains et immeubles», «Installations, machines et outillage», «Mobiliier et matériel roulant» et «Location financement et droit similaires», regroupe les immobilisations corporelles qui ne sont pas affectées de manière directe par l'entreprise à son exploitation.

L'arrêté royal du 8 octobre 1976 ne traite pas davantage de manière spécifique des principes qui doivent gouverner l'évaluation et la comptabilisation des biens détenus en nue-propriété. On recherchera dès lors, dans le cadre des principes généraux déposés dans l'arrêté, notamment quant au critère de base que constitue la valeur d'acquisition, les modes de comptabilisation qui, en termes de description patrimoniale et en termes de compte de résultats, rendent compte de la manière la plus adéquate de la réalité économique et juridique que représente le droit de nue-propriété.

1. Acquisition par une entreprise de la nue-propriété d'un immeuble

En vertu du principe général de l'inscription des actifs à leur valeur d'acquisition, la nue-propriété sera inscrite dans les comptes du titulaire à sa valeur d'acquisition.

La valeur d'acquisition de la nue-propriété peut-elle ou doit-elle faire l'objet d'un amortissement au cours de la période durant laquelle l'entreprise ne dispose pas de la jouissance du bien ?

La Commission est d'avis que le droit de nue-propriété ne peut faire l'objet d'amortissements durant la période du démembrement que dans l'hypothèse où, à la suite d'un fait nouveau ou d'un événement imprévu, la valeur d'acquisition dépasserait la valeur d'usage au terme de l'usufruit, auquel cas il y aurait lieu d'acter un amortissement exceptionnel en vertu de l'article 28, § 2, alinéa 2 de l'A.R. du 8 octobre 1976.

Cette position est fondée sur les éléments suivants.

Aux termes de l'article 12 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, les amortissements constituent les montants pris en charge par le compte de résultats relatifs aux immobilisations dont l'utilisation est limitée dans le temps, en vue de répartir le montant de leur coût sur la durée d'utilité ou d'utilisation probable. Le texte de l'arrêté organique établit dès lors un lien direct entre la prise en charge du coût des immobilisations par la voie d'amortissements et leur utilisation par l'entreprise. Ce n'est que dans le cas où le droit fiscal permettrait une anticipation de ces charges qu'une anticipation de la prise en charge par rapport à l'utilisation effective est admise (art. 28, § 2, A.R. 8 octobre 1976).

En cela le dispositif de l'arrêté rejoint le «matching principle» aux termes duquel les charges et produits qui sont étroitement liés doivent influencer simultanément le compte de résultats.

Il correspond également à la réalité de l'économie d'entreprise. En effet en termes d'économie financière, la valeur de la nue-propriété correspond à l'actualisation de la valeur d'usage du bien pour le nu-propriétaire lorsqu'il en aura obtenu la pleine jouissance, après l'expiration du droit d'usufruit. S'il s'agit d'un bien dont la durée d'utilité probable est limitée dans le temps, la valeur d'acquisition de la nue-propriété aura nécessairement tenu compte de la dépréciation normale du bien durant la durée de l'usufruit et aura dès lors intégré au départ l'amortissement normal du bien, relatif à cette période.

L'amortissement de la valeur d'acquisition ne sera dès lors effectué qu'à dater de la reconstitution de la pleine propriété dans le chef du

nu-propriétaire, sur la période résiduelle d'utilité du bien en cause.

En conséquence du caractère essentiellement temporaire de l'usufruit, le nu-propriétaire deviendra de plein droit et automatiquement plein propriétaire du bien au terme de la durée d'usufruit.

Il s'ensuit que la valeur de la nue-propriété se rapproche de celle de la pleine propriété par le seul effet de l'écoulement du temps.

Cet élément justifie, selon la Commission, qu'il soit procédé à une réestimation de cette valeur d'acquisition. Une telle réestimation se recommande particulièrement lors de la reconstitution de la pleine propriété. Elle s'effectuera, dans l'état actuel des textes, conformément aux dispositions de l'article 34 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976.

2. Cession de l'usufruit d'un immeuble dont l'entreprise a la pleine propriété

En cas de cession par une entreprise de l'usufruit d'un immeuble dont elle avait la pleine propriété, deux approches sont possibles sous l'angle de la traduction comptable.

Dans une première approche, l'opération s'analyse comme une vente de l'usufruit en tant qu'élément démembré du droit de propriété. Dans ce cas, le prix obtenu se ventile entre :

- a. la partie de la valeur d'acquisition de la pleine propriété correspondant à l'usufruit, compte tenu des caractéristiques propres de celui-ci; cette partie est imputée en déduction de la valeur d'acquisition de la pleine propriété;
- b. la différence entre le prix obtenu et le montant visé sub a), à porter en résultats.

Dans une seconde approche, l'usufruit constitué est considéré comme un droit réel grevant la pleine propriété et provoquant dès lors une dépréciation certaine mais s'amenuisant au fil du temps, de la valeur du bien en cause dans le chef du propriétaire.

Dans cette seconde optique, le prix obtenu est à considérer comme un résultat de l'exercice au cours duquel l'opération se réalise.

Simultanément, il y a lieu de tenir compte de la dépréciation que la pleine propriété du bien subit en raison de l'usufruit qui le grève.

S'il s'agit d'un bien non amortissable, cette dépréciation devra donner lieu à la constatation d'une réduction de valeur lorsque les conditions de l'article 28, § 3 de l'A.R. du 8 octobre 1976 sont réunies, c'est-à-dire dans le cas où la valeur comptable de l'immeuble en cause est, à la suite de la cession de l'usufruit, supérieure à la valeur de réalisation de la nue-propriété de l'immeuble. Cette réduction de valeur sera à reprendre en résultats au moment où elle ne sera plus justifiée. En fait, la dépréciation traduite par la réduction de valeur ira s'amointrissant au fur et à mesure que se rapproche le terme de la période pour laquelle l'usufruit a été constitué. Il s'ensuit que la reprise de réduction devra s'opérer selon le même rythme.

S'il s'agit d'un bien amortissable, cette dépréciation donnera lieu à la constatation éventuelle d'un amortissement exceptionnel visant, conformément à l'article 28, § 2, alinéa 2 de l'arrêté susvisé, à ramener la valeur comptable de la pleine propriété, à la valeur d'utilisation que représente pour l'entreprise la nue-propriété, compte tenu des caractéristiques de l'usufruit qui grève le bien.

Des conditions relatives à la constatation d'une réduction de valeur ou d'un amortissement exceptionnel, il résulte qu'il n'y aura normalement pas de correspondance entre le prix obtenu pour la vente de l'usufruit et le montant de cette réduction de valeur ou de cet amortissement exceptionnel. Par ailleurs, l'amortissement exceptionnel ne pourra logiquement être supérieur à ceux qui, en cas de conservation de la pleine propriété, auraient normalement été actés pendant la durée de l'usufruit.

Exemple :

Une entreprise acquiert un immeuble pour 6 000 000 BEF, amortissable linéairement sur 30 ans. Après 10 ans, elle en cède l'usufruit pour 15 ans, moyennant un prix de 4 000 000 BEF.

Au moment de la cession de l'usufruit, l'immeuble apparaît dans les comptes à la valeur suivante :

Valeur d'acquisition.	6 000 000
Amortissements cumulés (10 x 200 000)	- 2 000 000
	4.000.000

Si l'entreprise n'avait pas cédé l'usufruit, elle aurait poursuivi les amortissements. Après 25 ans, ses comptes se seraient présentés comme suit :

Valeur d'acquisition.	6 000 000
Amortissements cumulés (25 x 200 000)	- 5 000 000
	1 000 000

En cas de cession de l'usufruit, il y a lieu, pour déterminer le montant de l'amortissement à acter, de tenir compte de la valeur comptable que l'immeuble aurait eue si l'entreprise n'avait pas consenti un droit d'usufruit (1 000 000).

La cession de l'usufruit se traduira, dans l'exemple ci-dessus, par un amortissement à concurrence de 3 000 000 BEF et par un résultat de réalisation à concurrence de 1 000 000 BEF.

S'il s'agit d'un bien comportant une partie amortissable et une partie non amortissable, il y aura lieu, pour l'application des règles susvisées, de ventiler la valeur comptable de la pleine propriété entre ces deux éléments.

La première approche est sans doute la plus conforme à l'analyse traditionnelle, sous l'angle juridique, de l'usufruit et de la nue-propriété en tant que droits démembrements de la pleine propriété. La seconde peut se prévaloir de l'approche retenue par le code des droits d'enregistrement pour la détermination de la valeur de l'un et de l'autre. Elle est, de l'avis de la Commission, plus proche de la réalité économique en ce qu'elle tient compte, à l'encontre de la première, du caractère essentiellement temporaire de l'usufruit et traduit dans les comptes - en ce qui concerne les biens non amortissables - l'effet de la diminution, au fur et à mesure que l'on s'approche de l'échéance du démembrement de la propriété, de la valeur de l'usufruit qui grève le bien.

Pour ce motif, la Commission considère cette seconde approche comme étant la plus appropriée.

Quelle que soit l'approche adoptée - et pour les motifs évoqués ci-dessus - aucun amortissement courant ne pourra être acté sur la valeur comptable de la nue-propriété aussi longtemps que dure l'usufruit, même si le bien sur lequel porte la nue-propriété est un bien amortissable.

Il est évident que, sous l'angle financier, le montant perçu comme prix peut s'analyser comme un substitut des produits qui, si la cession de l'usufruit n'avait pas eu lieu, auraient été générés par le bien en cause et comptabilisés comme tels.

La solution qui consisterait à répartir le prix de la vente sur la durée de cession de l'usufruit par le biais des comptes de régularisation ne peut cependant, de l'avis de la Commission, être retenue car elle ne tiendrait pas suffisamment compte des caractéristiques juridiques fondamentales de l'usufruit et de la nue-propriété.

En revanche, cette solution s'indiquerait de toute évidence si la convention conclue devait s'analyser comme une location - et être qualifiée comme telle - et si le montant perçu revêtait clairement les caractéristiques de loyers perçus d'avance.

En définitive, il y aura lieu, sous l'angle de la traduction comptable, de ne pas s'arrêter à la qualification que les parties ont donnée à leur convention mais d'examiner l'ensemble des dispositions contractuelles pour déterminer si, en l'espèce, on se trouve dans un cas d'usufruit ou dans un cas de location assortie d'un paiement anticipatif de loyers.

C. Usufruit viager

La constitution d'un usufruit viager est certainement très fréquente. En ce cas, la durée du démembrement est aléatoire mais est susceptible d'estimation en fonction de l'âge (et du sexe) de l'usufruitier. La question se pose de savoir comment tenir compte de cet aspect «viager» dans le traitement de ces droits démembrements.

De façon générale, la Commission se réfère à l'avis qu'elle a formulé antérieurement sur les acquisitions d'immeubles, moyennant rente viagère ([Avis 149/1](#) - Bulletin n° 16 - avril 1985, p. 17-23).

En l'occurrence, deux cas doivent être distingués :

1. L'entreprise est titulaire de l'usufruit

Cette situation assez exceptionnelle¹ n'est susceptible de se présenter que dans le cas du commerçant personne physique qui aurait acquis ou se serait réservé l'usufruit viager d'un bien, pour les besoins de son entreprise.

Il paraît acceptable, dans un tel cas, pour des motifs de simplification, notamment quant à l'application du plan d'amortissement, de procéder à l'amortissement de la valeur d'acquisition de l'usufruit sur la durée probable de survie de l'usufruitier au moment de la conclusion de l'opération - sauf dans la mesure où la durée d'utilité économique du bien serait inférieure - sans l'adapter en fonction de l'évolution de la durée de survie probable de l'usufruitier.

2. L'entreprise est titulaire de la nue-propriété

De l'avis de la Commission, l'évolution au cours de la période du démembrement du droit de propriété, de la durée probable d'usufruit et dès lors de la valeur à concurrence de laquelle celui-ci grève la valeur de la pleine propriété, doit être prise en considération dans la mesure où, dans l'économie des dispositions ci-dessus, cette évolution est appelée à jouer.

Ce sera le cas :

- en cas de réestimation de la valeur de la nue-propriété;
- pour déterminer les réductions de valeurs sur actifs non amortissables à reprendre en compte de résultats;
- lorsque le dépassement de la durée de survie probable envisagée au moment de la conclusion de l'opération, justifie la constitution d'un amortissement de nature exceptionnelle.

II. Emphytéose et superficte

Les principes dégagés ci-dessus en ce qui concerne la nue-propriété et l'usufruit trouvent à s'appliquer de manière identique, à l'exception de l'aspect viager, en cas d'acquisition par une entreprise, moyennant versement en capital, d'un droit d'emphytéose ou d'un bien grevé d'un droit d'emphytéose, d'un droit de superficie ou d'un terrain grevé d'un droit de superficie, comme en cas de constitution par une entreprise, moyennant paiement immédiat d'un prix, d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur un immeuble dont elle avait la pleine propriété ou en cas de vente par une entreprise, du tréfonds, moyennant conservation durant une certaine période d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur le bien en cause.

On réserve toutefois le cas où le versement en capital pour l'acquisition d'un droit d'utilisation ou d'un droit d'usage constitue l'accessoire d'un contrat de location-financement immobilière comportant pour l'essentiel des paiements échelonnés. En ce cas l'article 26 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 trouve à s'appliquer.

III. Servitude

A l'opposé de l'usufruit, de l'emphytéose et de la superficie qui grèvent le bien en cause de manière temporaire, une servitude grève le bien pour une période en principe illimitée.

Dans le chef du bénéficiaire de la servitude, le prix payé pour l'acquisition de celle-ci ou pour indemniser le débiteur de la servitude du dommage subi par celui-ci, constitue une immobilisation corporelle, à amortir sur sa durée d'utilité probable si la servitude a une durée économique limitée dans le temps.

Dans le chef de l'entreprise qui a concédé la servitude, le prix obtenu sera imputé sur la valeur d'acquisition du bien, dans la mesure où il correspond à une dépréciation de cette valeur d'acquisition et porté au compte de résultats, au titre de plus-value réalisée, en ce qui concerne le surplus.

¹ Rappelons qu'en vertu de l'article 619 C.C., «l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers, ne dure que 30 ans».