Avis CNC 149-1 - Bien acquis contre paiement d'une rente viagère

I. Introduction

L'arrêté du 8 octobre 1976 contient en son article 26, § 2, introduit par l'arrêté du 12 septembre 1983, la disposition suivante :

«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

De nombreuses questions ont été posées à la Commission au sujet de l'application de cette disposition. Elle a décidé de les réunir dans un avis de portée générale, axé sur les principes; celui-ci n'entend toutefois pas couvrir l'ensemble des modalités que ces opérations peuvent revêtir.

On rappellera tout d'abord les termes dans lesquels le rapport au Roi précédant l'arrêté du 12 septembre 1983 a justifié cette disposition : «Cette disposition nouvelle relative au cas où un bien est acquis par une entreprise contre paiement d'une rente viagère, 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 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, sans préjudice le cas échéant du montant des versements comptant et des frais. Ce capital nécessaire sera calculé sur la base d'une table de conversion appropriée, du type de celle qui est généralement utilisée en justice.»

«Par la suite, le bien suivra son régime propre et fera, le cas échéant, l'objet d'amortissements sur cette même base. La provision formée au passif fera, quant à elle, l'objet d'une révision annuelle sur base de la même table. A l'expiration du contrat viager l'excédent de la provision bénéficiera au compte de résultats.»

Pour la facilité de l'exposé, on prendra pour exemple l'acquisition moyennant rente viagère d'un immeuble destiné à servir durablement l'activité de l'entreprise, selon les conditions suivantes :

- Quotité amortissable de l'immeuble : 80 %
- Amortissement : linéaire sur 20 ans
- Rente : annuité viagère, payable par mois à terme échu : F 360 000
- Bénéficiaire : personne de sexe masculin âgée de 60 ans au moment de la transaction.
- Table utilisée : H.1968-1972
- Taux d'intérêt adopté : 6,5 %
- Capital nécessaire, sur ces bases, pour assurer le service de la rente :

	âge du bénéficiaire	coefficient	montant
au départ(n)	60	8,89	3 200 400
n + 1	61	8,64	3 110 400
n + 2	62	8,39	3 020 400
.....			
.....			
n + 15	75	5,31	1 911 600

- Afloop van de overeenkomst (overlijden) : na 15 jaar.

II. Traduction dans la comptabilité et les comptes annuels

A. Conclusion du contrat d'acquisition du bien contre rente viagère

1. En prévoyant que la valeur du bien, à laquelle il doit être entré dans les comptes, est le capital nécessaire au service de la rente (augmenté des frais), l'article 26, § 2 susvisé consacre l'idée que la valeur d'acquisition du bien est établie au moment de la conclusion du contrat, et qu'elle correspond au coût, estimé à ce moment, sur une base actuarielle, du service de la rente.
   Le sort ultérieur du contrat viager restera sans influence sur la valeur pour laquelle le bien est porté en écritures.

   Le fait que le bien soit acquis contre rente viagère reste étranger à son classement à l'actif. Celui-ci reste régi par la nature du bien ainsi que par la destination qui lui est donnée dans l'entreprise.

   L'engagement souscrit envers le crédirentier doit, dans cette même optique, figurer au passif. 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 risques et charges, au sens de la définition donnée de cette rubrique par l'arrêté royal du 8 octobre 1976 (article 13). Son imputation sous la rubrique «Provisions» implique toutefois qu'une explicitation doit en être donnée dans l'annexe, si son montant est significatif.

   Les écritures seront dès lors les suivantes :

22	Terrains et constructions			3.680.460 (montant en principal : 3.200.400, frais - 15% - 480.060)	
à	163	Provision pour rente viagère			3.200.400
	55	Banque			480.060

B. Ecritures récurrentes

1. Le Bien

Le bien suit son régime propre et fait, le cas échéant, l'objet d'amortissements, selon les règles habituelles. Les écritures annuelles seront :

6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles			147.218	
à	2209	Amortissements sur immobilisations corporelles			147.218

2. Service de la rente et ajustement de la provision

Le service de la rente se traduit par un décaissement - périodique - en faveur du crédirentier. L'arrêté prescrit par ailleurs, l'ajustement annuel de la provision.

On relèvera, à cet égard, le jeu de deux facteurs :

D'une part, que le capital nécessaire pour le service de la rente résulte de l'actualisation, à un taux d'intérêt déterminé, des décaissements futurs probables, compte tenu de la vie moyenne du bénéficiaire à l'époque de la conclusion du contrat. C'est dire que la provision formée est censée bénéficier d'un intérêt comme s'il s'agissait d'un emprunt. Ainsi, dans l'exemple retenu, alors que la vie moyenne du bénéficiaire

lors de la conclusion du contrat est de 15,22 ans, le capital nécessaire n'est, compte tenu de l'actualisation des décaissements au taux de 6,5 % que de 8,89 fois la rente annuelle. Il en découle que l'on ne pourrait imputer, sans autre, les décaissements opérés sur la provision constituée, car, dans ce cas, elle serait épuisée bien avant la date statistiquement probable de l'expiration du contrat viager.

D'autre part, que, si la vie moyenne du bénéficiaire diminue au fur et à mesure qu'il avance en âge, elle décroît moins rapidement que son âge ne progresse. Ainsi, selon la table H. 1968-1972, la vie moyenne évolue comme suit :

à 60 ans 15,22 ans
à 65 ans 12,10 ans
à 70 ans 9,47 ans

L'estimation du capital nécessaire à provisionner doit nécessairement tenir compte de cet allongement de la longévité probable.

Au départ de cette analyse, deux optiques sont possibles quant au traitement dans les comptes du service de la rente et de l'ajustement de la provision; elles influencent différemment, non pas le solde du compte de résultats, mais bien ses composantes.

a. La première traite la provision pour rente viagère de la même manière que les provisions pour risques et charges, et le service de la rente comme une charge. Elle se traduit par les écritures suivantes (année n + 1) :

   Service de la rente :

65	Charges financières		360.000	
	à 55	Banque		360.000

   Ajustement de la provision :

163	Provision pour rente viagère		90.000[1]	
	à 6371	Provision pour autres risques et charges (utilisations et reprises (-))		90 000

   Cette méthode a le mérite de la simplicité; elle appelle toutefois deux objections : d'une part de présenter le service de la rente comme étant une charge, alors qu'économiquement elle constitue, pour partie, un remboursement de dette; d'autre part de ne pas distinguer parmi les charges, les diverses composantes qui interviennent. Il s'indique dès lors de n'en faire usage que dans des cas d'importance mineure où ces inconvénients ne risquent pas de donner une vue faussée de la structure des résultats.

b. La seconde distingue plus nettement les différents éléments qui interviennent, et traite la provision comme une dette, portant intérêt, dont le montant est ajusté annuellement pour tenir compte de l'allongement de la vie moyenne du bénéficiaire. Elle se traduit par les écritures suivantes (année n + 1) :

   Service de la rente
   i.

163	Provision pour rente viagère		151.974	
650	Charges des dettes		208.026[2]	
	à 55	Banque		360.000

   Ajustement de la provision :

   Pour les entreprises autres que d'assurances, l'ajustement nécessité par l'allongement de la vie probable du bénéficiaire, ne revêt pas le caractère d'un résultant courant, mais bien celui d'un résultat exceptionnel. D'où l'écriture suivante :

662	Provision pour risques et charges exceptionnels (dotation)		61.974	
	à 163	Provision pour rente viagère		61.974

c. Expiration du contrat viager

   Lors de l'expiration du contrat viager, la provision constituée devient sans objet. Son annulation constitue, comme le rappelle le rapport au Roi, un résultat. Celui-ci est, par définition, de nature exceptionnelle. L'écriture sera dès lors :

163	Provision pour rente viagère		1.911.600	
	à 762	Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		1.911.600

N.B. On notera:

- que dans le système prévu par l'arrêté du 8 octobre 1976 la provision n'est jamais insuffisante ou épuisée;
- que dans la seconde méthode mentionnée ci-dessus le compte de résultats prend :
  - en charges financières : l'intérêt sur le montant provisionné;
  - en charges exceptionnelles et en produits exceptionnels, les effets aléatoires du contrat viager, se rattachant à la durée effective de vie du bénéficiaire de la rente.
    -

III. DETERMINATION DU CAPITAL NECESSAIRE AU SERVICE DE LA RENTE - TAUX D'INTERET

En vertu de l'arrêté, la valeur d'acquisition du bien s'entend comme étant le capital nécessaire au service de la rente. Ce faisant, l'arrêté est conséquent avec le principe de l'inscription des biens dans les comptes à leur valeur d'acquisition. L'accent placé sur l'engagement viager permet d'appliquer la solution qu'il donne à des engagements viagers ayant une autre cause.
Ce capital nécessaire au service de la rente doit, aux termes du rapport au Roi, être calculé sur la base d'une table de conversion appropriée, du type de celle qui est généralement utilisée en justice[3].

Ce capital nécessaire est fonction de quatre éléments. Trois de ceux-ci sont connus :

- le montant et les modalités de paiement de la rente;
- l'âge et le sexe du bénéficiaire;
- la table de mortalité à utiliser; la logique commande d'utiliser la table la plus récente qui soit disponible; actuellement c'est la table 1968-1972.

Le quatrième élément n'est pas déterminé : le taux d'intérêt.

Le choix du taux d'intérêt est important; il influence sensiblement la structure des résultats relatifs à l'opération et le moment où ils affectent positivement et négativement le compte de résultats[4]. On relèvera par ailleurs que la question de savoir s'il y a pour l'entreprise avantage à capitaliser à un taux élevé ou à un taux réduit, ne peut recevoir de réponse a priori. La réponse dépendra principalement du sens et de l'ampleur de l'écart entre la durée estimée, au départ, du contrat viager et sa durée effective.

Ni l'arrêté royal ni le rapport au Roi qui le précède ne se prononcent sur le taux d'intérêt à appliquer, alors que, dans un autre contexte (article 27bis), l'arrêté se réfère au taux du marché. Il s'agit là, semble-t-il, d'un choix délibéré. Tout en se référant aux tables utilisées généralement par les cours et tribunaux, le Gouvernement a entendu en l'espèce faire prévaloir le principe général de l'autonomie d'évaluation de l'organe d'administration. Il n'appartient dès lors pas à la Commission de prendre une position en la matière.

Compte tenu toutefois des nombreuses questions qui lui ont été soumises à cet égard, elle croit toutefois pouvoir dégager certaines orientations :

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

b. Le taux d'intérêt peut se déterminer de manière implicite par référence à la valeur retenue par l'administration de l'enregistrement, pour la perception des droits de mutation immobilière. Les bases sont en effet identiques en leur principe[5].

c. Au cours des dernières années, le taux le plus fréquemment retenu par les cours et tribunaux, a été de 6,5 %. On relèvera toutefois :
   - qu'il s'agit de décisions judiciaires visant à fixer un capital indemnitaire à accorder à des personnes physiques, victimes d'accidents et que ce taux, sensiblement inférieur au taux du marché et au taux légal, s'explique notamment par la préoccupation de tenir compte de la dépréciation monétaire et de l'absence d'indexation;
   - que la doctrine préconise un taux plus proche du taux du marché[6];
   - qu'en l'espèce, s'agissant d'évaluer une dette, il peut se justifier d'utiliser 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.

d. Il y a lieu d'éviter par le choix d'un taux d'intérêt trop bas, de conférer au bien en cause une valeur qui ne se justifierait pas raisonnablement.

En conclusion, on relèvera qu'il appartient à l'organe d'administration d'opérer quant au taux d'intérêt, un choix raisonné; si l'opération est importante, il se recommande de justifier le choix opéré au même titre que les autres règles d'évaluation appliquées.

1 Ce montant se justifie commle suit :

- Capital nécessaire en début de période n : 3 200 400
- Capital nécessaire en début de période n + 1 : 3 110 400
- Différence : 90 000

2 6,5 % du montant en début de période (3 200 400). Pour la facilité de l'exemple, il n'a pas été tenu compte, pour le calcul des charges financières, de l'échelonnement des paiements au cours de l'année en cause.

3 Voir notamment : G. LEVIE, Table de mortalité 1968-1972, Bruylant, 1979, Bruxelles; C. JAUMAIN, Les principes de la capitalisation des dommages intérêts en droit commun, Larcier, 1982, Bruxelles.

4 Dans l'exemple retenu, si le taux d'intérêt adopté avait été de 12 % au lieu de 6,5 % :
- le capital nécessaire aurait été au départ de 2 318 400 au lieu de 3 200 400;
- l'amortissement annuel aurait été de 106 646 au lieu de 147 218;
- le montant des charges financières aurait été pour l'année n + 1 de 278 208 au lieu de 208 026;
- l'ajustement de la provision pour l'année n + 1 aurait été de 34 992 au lieu de 61 974;
- le résultat dégagé au terme du contrat viager aurait été de 1 555 200 au lieu de 1 911 600.

5 En cas de vente d'un immeuble moyennant une rente viagère, le droit est dû, sans préjudice de l'article 46 du code des droits d'enregistrement (valeur vénale supérieure), sur le montant du capital représentatif de cette rente, au jour de la convention, à estimer par les parties. Pour l'estimation de ce montant, il n'y a aucune obligation légale de s'en tenir aux dispositions de l'article 47 dudit code, qui sont d'ailleurs hors de cause en l'espèce (Recueil général de l'enregistrement et du notariat, mai 1983, n° 22 879).

6 Pour un exposé du problème, cf. notamment : J. SCHRIJVERS, De lichamelijke schade in cijfers, Rechtskundig Weekblad, 1982-1983, colonnes 680 à 684. j. JAUMAIN, op. cit.