COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

Avis NFP/2 du 23 juillet 2008 - Traitement comptable des contrats emphytéotiques dans les organismes « not-for-profit »

I. Définition du droit d'emphytéose
II. Traitement comptable dans le chef de l'emphytéote: acquisition de droits d'emphytéose
  A. A l'emphytéose correspond une redevance unique
    1. Redevance emphytéotique raisonnable
    2. Redevance très faible ou symbolique
    3. Redevance fort élevée
  B. A l'emphytéose correspond une redevance périodique
    1. Redevance d'emphytéose raisonnable
    2. Redevance très faible ou symbolique
    3. Redevance fort élevée
  C. Mentions appropriées dans l'annexe
  D. Synthèse
III. Traitement comptable dans le chef de l'emphytéote: évaluation
IV. Traitement comptable dans le chef de l'emphytéote: suite du traitement
  A. Amortissements à pratiquer sur l'actif
  B. Hypothèse où l'emphytéote érige lui-même une construction sur le terrain
  C. Fin du contrat d'emphytéose

Introduction

De nombreux organismes « not-for-profit » constitués sous la forme d'une association sans but lucratif exercent leurs activités sur des terrains et dans des bâtiments dont ils ne sont pas propriétaires, mais sur lesquels ils disposent de droits réels à long terme qui leur sont attribués en exécution d'un contrat emphytéotique. En règle générale, les actifs en question sont la propriété d'une institution publique ou semi-publique, d'une province ou d'une commune, d'un ordre religieux, ou d'une asbl patrimoniale. Ces contrats emphytéotiques prévoient fréquemment une annuité (un canon ou une redevance) disproportionnée, par exemple par rapport à la valeur de marché du droit réel, voire purement symbolique.

Dans le présent avis, la Commission examine les lignes de force du traitement comptable des contrats emphytéotiques dans le chef de l'emphytéote[1], s'appuyant en cela sur les dispositions applicables de l'arrêté royal du 19 décembre 2003 relatif aux obligations comptables et à la publicité des comptes annuels de certaines associations sans but lucratif, associations internationales sans but lucratif et fondations.

Cet avis a été arrêté à l'issue d'une consultation publique. La Commission tient à remercier tous les répondants qui lui ont communiqué leurs observations, remarques et suggestions sur le projet d'avis. Certaines d'entre elles ont été prises en compte lors de la rédaction définitive du présent avis.

Contexte social dans lequel opèrent les organismes not-for-profit

Le présent avis tient spécifiquement compte du contexte social dans lequel opèrent les organismes not-for-profit classiques. La Commission a ainsi constaté que, dans le cadre des activités not-for-profit développées par des asbl, la redevance très faible ou symbolique prévue par les contrats emphytéotiques visés, n'est généralement pas motivée par une intention de réaliser volontairement un déplacement de patrimoine – dissimulé - à titre gratuit, mais essentiellement par les objectifs de nature sociale poursuivis par les parties. Tel est le cas, par exemple, d'un ordre religieux qui conclut un contrat emphytéotique stipulant une redevance très faible ou symbolique, avec un établissement d'enseignement catholique, non pas pour en tirer lui-même des résultats économiques, mais pour des motifs d'ordre philosophique et culturel, tel l'appui d'un projet d'enseignement déterminé. Contrairement aux entreprises et sociétés qui ont (ou qui sont présumées avoir) toujours un objet de nature économique – c'est-à-dire, générer des bénéfices -, les services prestés par les organismes not-for-profit poursuivent essentiellement des objectifs sociaux, dont l'enregistrement dans la comptabilité générale s'avère toutefois fort difficile ou inapproprié, en raison des caractéristiques du système comptable.

Devant le phénomène des redevances très faibles ou symboliques prévues par les contrats emphytéotiques conclues par des organismes not-for-profit, la Commission est dès lors d'avis qu'en réalité il n'existe pas d'écriture appropriée pour enregistrer ces « social benefits » dans

la comptabilité générale, en raison du fait que celle-ci a été conçue pour l'enregistrement d'opérations de sociétés et d'entreprises commerciales et industrielles et le reporting à leur sujet, et n'enregistre que les seules opérations économiques susceptibles d'être évaluées en termes financiers. L'application de la notion de « valeur réelle » telle que préconisée, sous certaines conditions, par la Commission dans le chef des sociétés et entreprises, lui semble dès lors en principe non justifiée en l'espèce [2] .

Or, certaines asbl agissent effectivement en tout ou en partie comme agents économiques et développent une activité purement économique. Même s'ils ont adopté la forme d'une asbl – par exemple, en raison d'un exigence dans ce sens qui leur est imposée par la législation sectorielle -, certains organismes se profilent comme une entreprise ou une société. Il arrive également que, dans la poursuite de leur objet social, certaines asbl développent une activité en partie commerciale. Bien que ces organismes aient adopté le statut d'asbl, ils agissent en tout ou en partie essentiellement comme une entreprise qui poursuit un objet économique. Cette particularité implique pour ces organismes que les contrats emphytéotiques qu'ils concluent dans ce contexte doivent généralement s'analyser au départ d'une vision d'entreprise. Lorsque ce contrat emphytéotique prévoit une redevance très faible ou symbolique, il est évident, dans l'hypothèse d'une application mécanique et aveugle des principes énoncés dans l'avis repris ci-après, qu'une partie de la réalité économique ne se trouverait pas traduite dans la comptabilité. Pour ce motif, la Commission recommande une analyse individuelle de chaque contrat emphytéotique (voir infra), en tenant compte du contexte économique et social dans lequel il a été conclu.

I. Définition du droit d'emphytéose

Le droit d'emphytéose peut être défini comme "un droit réel temporaire, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un bien immobilier appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en espèces, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété"[3].

Le contrat d'emphytéose ne pourra être établi pour un terme excédant 99 ans, ni au-dessous de 27 ans. Ces termes sont considérés comme étant d'ordre public.[4]

Etant donné que les droits et obligations du preneur et du donneur tels qu'énoncés par la loi sur le droit d'emphytéose susvisée du 10 janvier 1824 ont, pour le surplus, un caractère généralement supplétif - permettant aux parties d'y déroger ou d'en convenir autrement -, la Commission souligne que chaque contrat d'emphytéose est à examiner individuellement avant de procéder à son enregistrement comptable par application des principes exposés ci-après.

II. Traitement comptable dans le chef de l'emphytéote: acquisition de droits d'emphytéose

Dans l'hypothèse où les droits d'emphytéose constituent un actif, quelle sera la valeur à laquelle ils devront être comptabilisés, pourront-ils être assimilés, sous l'angle comptable, aux contrats de leasing, quelles seront les dettes à exprimer ...? Voilà quelques questions importantes en la matière dont l'examen s'impose.

L'avis aborde plusieurs exemples de montages emphytéotiques. En règle générale, leur traitement comptable sera en effet différent en fonction de la périodicité - unique ou périodique - et de l'importance de la redevance – très faible, raisonnable ou fort élevée. En principe, une redevance sera considérée comme raisonnable si elle est proportionnelle aux droits acquis et conforme à la valeur de marché.

A. A l'emphytéose correspond une redevance unique

1. Redevance emphytéotique raisonnable

Etant donné que la redevance est unique, il s'agit d'un actif d'un autre type que le leasing, à reprendre dans le compte 223 Autres droits réels sur des immeubles[5] hors location-financement.

L'enregistrement comptable est le suivant:

223X0	Autres droits réels sur des immeubles		
	à	55	Etablissements de crédit

2. Redevance très faible ou symbolique

Même dans l'hypothèse d'une redevance très faible ou symbolique, le traitement comptable décrit sous le point 2.1.a s'applique en principe. La redevance sera portée à l'actif comme un autre droit réel sur des immeubles:

223X0	Autres droits réels sur des immeubles		
	à	55	Etablissements de crédit

Dans un tel cas de figure, il peut cependant se justifier, eu égard au principe de matérialité, de ne pas activer la redevance, mais de la comptabiliser au titre de charge. Dans ce cas, l'enregistrement comptable est le suivant :

61	Services et biens divers		
	à	55	Etablissements de crédit

Eventuellement pourra-t-on observer que dans le cas d'un contrat emphytéotique qui prévoit une redevance très faible ou symbolique et dont l'impact sur les comptes annuels sera limité sous l'angle comptable, le traitement comptable proposé fournit une information trop réduite. Afin de saisir le plus large contexte social sous-jacent du contrat emphytéotique dans le chef de l'organisme not-for-profit, il s'indique de prévoir, dans l'annexe aux comptes annuels, un commentaire approprié[6].

3. Redevance fort élevée

Il est plutôt rare qu'une redevance soit fort élevée. En l'occurrence, la redevance représentera en général non seulement la contrepartie de l'acquisition des droits d'emphytéose, mais elle couvrira aussi l'acquisition d'autres droits contractuels.

Dans ce cas, il y aura lieu de déterminer le montant qui, d'une part, correspond à une redevance raisonnable pour l'acquisition des droits d'emphytéose, et celui qui, d'autre part, représente l'indemnité payée pour l'acquisition des autres droits contractuels.

Le montant qui correspond à la redevance raisonnable payée pour les droits d'emphytéose sera porté à l'actif, sous le poste 223 Autres droits réels sur des immeubles[7] hors location-financement.

L'enregistrement comptable est le suivant:

223X0	Autres droits réels sur des immeubles		
	à	55	Etablissements de crédit

Le montant, qui représente l'indemnité payée pour les autres droits, sera comptabilisé en fonction de la nature de ces droits.

B. A l'emphytéose correspond une redevance périodique

1. Redevance d'emphytéose raisonnable

Le contrat stipulera souvent que l'emphytéote est tenu d'acquitter périodiquement un canon ou une redevance, sous la forme d'une annuité, par exemple.

Il s'indique tout d'abord de vérifier à chaque cas si, sous l'angle comptable, le contrat devra ou non être qualifié de contrat de leasing. Le droit comptable belge dispose que sont portés sous la rubrique "III.D. Location-financement et droits similaires", les droits d'usage à long terme sur des immeubles bâtis dont l'entreprise dispose en vertu de contrats d'emphytéose, de superficie, de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction. Si l'emphytéose réunit les conditions du leasing immobilier et droits similaires, il sera comptabilisé au titre de leasing, avec inscription des droits d'usage à l'actif, sous le poste "III.D. 25 Immobilisations détenues en location-financement et droits similaires" et de la dette corrélée au poste correspondant du passif.

L'enregistrement comptable s'opérera comme suit:

25	Immobilisations détenues en location-financement et droits similaires		
	à	17	Dettes de location-financement et assimilées à plus d'un an
		42	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

A défaut de reconstitution intégrale du capital, les conditions ne sont pas réunies pour que le contrat puisse être qualifié de location-financement ("leasing financier") et droits similaires. Même si, sous l'angle juridique, un tel contrat est un contrat d'emphytéose, il sera traité, sous l'angle comptable, comme un contrat de location ("leasing opérationnel" ou "renting"). En l'occurrence, il ne sera pas procédé à son inscription à l'actif, ni à l'expression d'une dette dans la comptabilité.

On observera que la constitution d'une emphytéose sur des biens immobiliers entraîne des obligations d'entretien pour l'emphytéote.

L'enregistrement comptable de ces obligations est le suivant:

61	Services et biens divers		
	à	55	Etablissements de crédit

2. Redevance très faible ou symbolique

Des baux emphytéotiques à redevance très faible ou symbolique, sont parfois qualifiés comme des droits similaires de leasing financier, assortis d'une clause de renonciation annuelle à l'annuité correspondante. En l'occurrence, le fait qu'il s'agirait d'un droit similaire au leasing financier devra toutefois découler sans équivoque des clauses contractuelles prévoyant la renonciation à une part substantielle de l'annuité.

Dans la pratique, ce type de contrat sera plutôt rare et il s'agira presque toujours de contrats ne prévoyant pas de reconstitution du capital, dont la comptabilisation s'inscrit en phase avec le "renting" (location), sans relation avec le "leasing financier". Ce type de contrat de "renting" - probablement la situation la plus courante - ne justifie pas pour autant l'omission dans le reporting comptable de l'existence de ce type de contrat. En tout état de cause, il est clair qu'il devra faire l'objet d'un commentaire approprié dans l'annexe aux comptes annuels.

Cette position est confortée par les “International Public Sector Accounting Standards” (IPSAS), dont l’IPSAS 13 “Leases” prévoit une approche “substance over form”, ce qui a pour conséquence que la réalité économique d’une opération prévaut sur sa forme juridique. Pour le leasing financier, cette norme énonce notamment les caractéristiques suivantes (traduction libre de l’anglais):

- “la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété est transférée à l’emphytéote” ;
- “la valeur du (des) paiement(s) au titre de leasing s’élève au moins à la valeur réelle de l’actif loué”;
- “le contrat donne au preneur l’option d’acquérir l’actif”;
- “le contrat de leasing est en principe non-résiliable”.

L’enregistrement comptable s’opérera annuellement comme suit:

61		Services et biens divers	
	à	55	Etablissements de crédit

Par ailleurs, il y aura lieu de mentionner le droit dans les comptes d’ordre 070 Droits d’usage à long terme sur terrains et constructions.

3. Redevance fort élevée

Dans l’hypothèse où l’emphytéote est tenu de payer une redevance qui - compte tenu des conditions du marché – s’avère relativement élevée, voire très élevée, le contrat couvrira vraisemblablement plus que le seul droit réel d’emphytéose. Ainsi, il est possible que la redevance serve à alimenter un fonds de construction. En l’occurrence, il y aura lieu de procéder à l’élimination des éléments prévus au contrat en complément à l’emphytéose, afin d’en isoler la seule redevance. En supposant l’intention de faire correspondre cette redevance au moins avec la valeur en capital des droits sur le bien immobilier concerné, ce montant sera comptabilisé au titre de leasing immobilier. Dans ce cas, le montant total prévu au contrat sera décomposé afin d’en isoler le montant correspondant à la valeur en capital, d’une part, et le montant qui correspond à un autre type de service d’autre part. Si, à l’origine, l’intention de faire correspondre cette redevance au moins avec la valeur en capital des droits sur le bien immobilier concerné n’était pas présente, mais que le contrat visait uniquement à établir une redevance raisonnable, le montant total sera décomposé en une redevance raisonnable et un montant correspondant à la contrepartie des autres droits. Dans les deux cas, la comptabilisation s’opérera comme décrit sous le point 2.2.a. Lorsque le montant retenu après l’élimination des composantes accessoires est fort bas, il y aura lieu de suivre la méthode d’enregistrement décrite sous le point 2.1.b.

Exemple

L’annuité raisonnable prévue par un contrat d’emphytéose est évalué à € 1.000. Dans l’hypothèse d’une reconstitution du capital, celle-ci devrait être portée à € 1.500. Si, par exemple, l’annuité contractuelle s’élève à € 1.200, ce montant sera décomposé en € 1.000 représentant la redevance d’emphytéose, et € 200 représentant la contrepartie d’autres droits. Par contre, si l’annuité s’élève à € 1.800, une double approche est possible. Dans une première hypothèse, le montant sera décomposé en € 1.000 au titre de redevance d’emphytéose représentant la contrepartie raisonnable des droits acquis, et € 800 représentant la contrepartie d’autres droits. Cependant, il peut également s’agir d’une redevance d’emphytéose de € 1.500 en vue de la reconstitution du capital conformément aux clauses du contrat d’emphytéose, et de € 300 représentant la contrepartie des autres droits. Par l’isolation des droits accessoires et de la contrepartie correspondante, il sera possible de déterminer la situation devant laquelle l’on se trouve.

C. Mentions appropriées dans l’annexe

De l’avis de la Commission, dans tous les cas décrits ci-avant, il s’indique de reprendre, dans l’annexe aux comptes annuels de l’emphytéote, un commentaire approprié précisant l’objet et les conséquences du contrat d’emphytéose concerné, et en particulier l’importance et les modalités de paiement de la redevance.

Ainsi, l’annexe pourra reprendre la mention suivante:

“Pour l’exercice de ses activités, l’asbl X dispose de droits d’usage sur immeubles. Ces droits découlent d’un contrat emphytéotique sur 50 ans, conclu le 01/01/1986 avec l’asbl Y, prévoyant une redevance annuelle de € ..... Ce contrat emphytéotique concerne les immeubles sis Rue de l’Eglise 10 à 1000 Bruxelles. Ces immeubles sont affectés à l’organisation permanente, dans le cadre de l’enseignement libre subsidié, d’activités d’enseignement, conformément aux statuts et au programme d’enseignement. Il entre dans l’intention de l’asbl X d’exercer ses activités sur une base permanente, toujours sous le régime du contrat d’emphytéose actuel qui, à l’ échéance, sera en principe reconduit. Sous l’angle comptable, ce contrat est enregistré comme suit: .....”

Outre leur inscription au bilan et/ou au compte de résultats dans chacun des cas susvisés, il s’indique de commenter les droits sous le compte d’ordre 07000 Droits d’usage à long terme sur terrains et constructions et 07001 Droits d’usage à long terme sur terrains et constructions.

D. Synthèse

Le tableau suivant offre un aperçu schématique du traitement comptable d’un contrat d’emphytéose dans le chef du preneur:

Redevance	Raisonnable	Très faible ou symbolique	Fort élevée
Unique	223055	223055 ou 61055 en raison du principe de matérialité	Comptabilisation à l'actif du montant représentant la redevance d'emphytéose: 223055
Périodique	Au titre de leasing: 25017 et 42 sinon: 61055	61055	Au titre de "leasing": Montant correspondant à la reconstitution de la valeur de l'emphytéose en capital: 25017 et 42 Hors "leasing": Montant correspondant à une redevance faible ou très faible: 61055

III. Traitement comptable dans le chef de l'emphytéote: évaluation

Au cas où une redevance unique est payée pour le droit réel, l'évaluation va de soi : il s'agit en effet de la valeur d'acquisition non encore amortie sur base de laquelle l'emphytéose sera évaluée au bilan.

Dans le cas d'une redevance périodique qui comprend la reconstitution du capital et répond aux critères du leasing, l'évaluation des éléments d'actif et de passif sera déterminée sur base du contrat. S'il s'agit de redevances périodiques, non assimilables à des droits similaires de leasing, il sera question de « renting » et dans cette hypothèse également, les montants à prendre en charge par le compte de résultats seront déterminés par le contrat.

IV. Traitement comptable dans le chef de l'emphytéote: suite du traitement

A. Amortissements à pratiquer sur l'actif

Le droit d'emphytéose est toujours temporaire, même s'il porte sur des actifs dont la durée d'utilisation n'est pas limitée dans le temps (p.ex. des terrains). Pour cette raison, la prise en charge de sa valeur d'acquisition par le compte de résultats s'opérera suivant un plan d'amortissement approprié. La durée d'amortissement sera égale à la durée du droit ou de la durée d'utilisation économique de l'immeuble si cette dernière est plus courte.

63 Amortissements
à 22309 Amortissements actés sur autres droits réels sur des immeubles

B. Hypothèse où l'emphytéote érige lui-même une construction sur le terrain

Les constructions érigées par l'emphytéote et qu'il détient en propriété jusqu'à échéance du droit d'emphytéose, seront portées à son bilan et amorties sur la durée d'utilisation économique normale de ces constructions, la durée maximale étant la durée du droit d'emphytéose restant à courir (avis 150/3 Bull. CNC 19 juillet 1986). Ces constructions sont comptabilisées sous le compte 221 Constructions.

Que prévoit le contrat au terme de la période?	Traitement comptable
Les constructions restent en place et deviennent par accession la propriété du propriétaire du terrain	Aucune écriture spécifique; les constructions érigées dans l'intervalle ont déjà été entièrement amorties
Les constructions doivent être démolies et le terrain doit être remis dans son pristin état	Pendant la durée du contrat d'emphytéose, le preneur constituera une provision visant à couvrir ces frais en fin de contrat. L'enregistrement sera opéré par l'écriture suivante: 63 Provision pour risques et charges à 16 Provisions et impôts différés
Il sera procédé à une compensation pour les constructions érigées ou les transformations effectuées aux constructions sous emphytéose, laquelle compensation sera calculée sur base de la valeur ajoutée. Dans ce cas, les clauses du contrat préciseront le mode de détermination de cette plus-value (p.ex. par un expert assermenté)	Au terme du contrat d'emphytéose naîtra une créance du preneur sur le donneur. L'enregistrement sera opéré par l'écriture suivante: 41 Autres créances à 74 Autres produits d'exploitation

C. Fin du contrat d'emphytéose

Si la convention d'emphytéose prévoit une obligation d'acquisition ou de cession, cette obligation sera enregistrée dans les comptes d'ordre des deux parties, et mentionnée dans l'annexe aux comptes annuels.

A cet effet, les comptes 05 Engagements d'acquisition et de cession d'immobilisations de la classe 0 du PCMN ont été subdivisés comme suit:

05 Engagements d'acquisition et de cession d'immobilisations

050 Engagements d'acquisition d'immobilisations

051 Créanciers d’engagements d’acquisition d’immobilisations

052 Débiteurs pour engagements de cession d’immobilisations

053 Engagements de cession d'immobilisations

La traduction comptable de cet engagement s’opérera comme suit:

050 Engagements d’acquisition

à 051 Créanciers d’engagements d’acquisition

052 Débiteurs pour engagements de cession

à 053 Engagements de cession

Dans certains cas, l’asbl détient également une option d’acquisition ou de cession. En l’occurrence, ce droit est commenté sous le compte d’ordre 09 Droits et engagements divers.

---

1 Le présent avis porte sur les seuls baux emphytéotiques et non sur des conventions prévoyant, par exemple, un droit de superficie.

2 Voir l’Avis 126/17 de la CNC « Détermination de la valeur d’acquisition d’actifs obtenus à titre onéreux ou à titre gratuit »

3 Voir l’article 1er, al. 1er, de la Loi sur le droit d’emphytéose du 10 janvier 1824.

4 Le présent avis n’examine pas les caractéristiques juridiques essentielles que doit présenter un contrat d’emphytéose pour pouvoir être qualifié ainsi en application de la loi du 10 janvier 1824 et qui permettent de le distinguer d’autres concepts juridiques tel le contrat de location. Voir sur cette problématique, notamment Karel Verheyden, Erfpachtcontracten binnen het onderwijs in Tijdschrift voor onderwijsrecht en onderwijsbeleid, mars-avril 2005, pages 311 ss.

5 AR 19 décembre 2003.

6 Voir ci-dessus « Contexte social ».

7 AR 19 décembre 2003.