

# LA LETTRE DE XAVIER PAPER

## WWW.XAVIERPAPER.COM

Numéro 46

Novembre 2011

### APPORTS D'IMMEUBLES : VALEUR VENALE OU VALEUR COMPTABLE ?

La Commission des études comptables de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (la « **Commission** ») a publié dans son dernier bulletin trimestriel (n° 164 – octobre 2011) sa position concernant les modalités d'évaluation d'un apport d'immeuble. Le cas envisagé par la Commission est celui d'une société (« **la société** ») qui apporte un immeuble, destiné à lui être loué in fine, à une société civile immobilière (« **SCI** »), préalablement constituée, qu'elle détient à 99%. La question posée à la Commission a pour objet de préciser si l'apport doit être réalisé à la valeur vénale, considérant qu'il s'agit d'un apport isolé d'actif, ou à la valeur comptable, en raison du contrôle exercé par la société sur la SCI préalablement à l'opération.

### LES TEXTES APPLICABLES AUX OPERATIONS D'APPORTS

Afin d'apporter une réponse à la question posée, il convient de passer en revue différents textes.

Le premier texte est le règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées (modifié par le règlement CRC n° 2005-09 du 3 novembre 2005) dont le champ d'application précise qu'il concerne la comptabilisation, dans les comptes individuels, de toutes les opérations de fusions et opérations assimilées rémunérées par des titres et retracées dans un traité d'apport prévu à l'article L 236-6 du Code de commerce. Selon ce règlement, un apport partiel d'actifs constituant une branche d'activité est une opération par laquelle une société apporte un ensemble d'actifs et de passifs constituant une branche autonome, à une autre personne morale et reçoit en échange des titres remis par la société bénéficiaire des apports.

A titre d'exemple, les apports de titres de participation représentatifs du contrôle de cette participation sont assimilés à des apports partiels d'actifs constituant une branche d'activité et entrent dans le champ d'application de ce règlement. Les autres apports de titres sont évalués à la valeur vénale.

De leur côté, les apports en nature d'actifs corporels ou incorporels isolés, dès lors qu'ils sont exclus du champ d'application du règlement susvisé, sont assimilés à des échanges et évalués, en application des articles 321-2 et 321-3 du Plan comptable général (« **PCG** »), à la valeur vénale.

Le second texte est l'avis n° 2006-B du 5 juillet 2006 du Comité d'urgence du Conseil national de la comptabilité afférent aux modalités d'application du règlement CRC n° 2004-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Cet avis définit la notion de branche autonome comme l'ensemble des éléments d'actifs et de passifs d'une division d'une société qui constituent, du point de vue de l'organisation, une exploitation autonome, c'est-à-dire un ensemble capable de fonctionner par ses propres moyens.

### LA POSITION DE LA COMMISSION

Sur la base des textes rappelés ci-dessus, la Commission estime qu'il convient, en premier lieu, de qualifier l'opération d'apport, soit en tant qu'apport d'actif isolé, soit en tant que branche autonome d'activité, avant d'en déterminer le traitement comptable approprié.

Sur la base des informations communiquées, la Commission note que la société apporte à la SCI un immeuble destiné à lui être loué in fine mais ne lui transfère aucun des éléments d'actifs ou de passifs susceptibles d'être attachés à cet immeuble (par exemple le personnel, les emprunts bancaires, les contrats en cours...).

---

La Commission considère, en conséquence, que l'immeuble apporté ne répond pas à la définition de la branche autonome d'activité précisée par le Comité d'urgence du Conseil national de la comptabilité dans son avis n° 2006-B. L'apport de l'immeuble à la SCI ne peut donc pas être considéré comme l'apport d'une branche autonome d'activité.

En conclusion, l'opération décrite doit être traitée comme un apport d'actif corporel isolé et l'immeuble apporté à la SCI doit être évalué à la valeur vénale en application des dispositions du PCG, quand bien même l'opération intervient entre deux entités (la société et la SCI) sous contrôle commun.

---

**PAPER AUDIT & CONSEIL**

222, boulevard Pereire  
75017 Paris, France  
+33 1 40 68 77 41  
[www.xavierpaper.com](http://www.xavierpaper.com)

**Xavier Paper**  
+33 6 80 45 69 36  
[xpaper@xavierpaper.com](mailto:xpaper@xavierpaper.com)

**Patrick Grinspan**  
+33 6 85 91 36 23  
[pgrinspan@xavierpaper.com](mailto:pgrinspan@xavierpaper.com)