

USUFRUIT TEMPORAIRE : QUELS TRAITEMENTS DANS LES COMPTES ANNUELS ?

Dans son bulletin trimestriel de juin 2010 (n°158), la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) examine le traitement comptable que doit appliquer, en vertu des principes comptables français, une société d'exploitation hôtelière qui fait l'acquisition de l'usufruit temporaire (20 ans) d'un ensemble immobilier.

LA DEFINITION DE L'USUFRUIT

Selon l'article 578 du Code civil, « l'usufruit est 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 ». De même, l'article 595 du Code civil précise que « l'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit. [...] L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte ».

L'ABSENCE DE DISPOSITION COMPTABLE SPECIFIQUE

La Commission des études comptables de la CNCC, qui est à l'origine de l'analyse, note que le Plan comptable général (PCG) ne comporte aucune disposition spécifique relative au démembrement de propriété d'un bien entre deux personnes, dont l'une est usufruitière du bien et l'autre, nu-propiétaire.

L'IMPOSSIBLE ANALOGIE AVEC LA NORME IAS 17 (CONTRATS DE LOCATION)

Selon la Commission des études comptables, l'usufruit temporaire présente les caractéristiques d'un « droit d'utilisation » susceptible d'être assimilé à un contrat de location, défini au sens de la norme IAS 17 (§.4), comme suit : « un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements ». Or, l'avis n° 2004-15 du Conseil national de la comptabilité (CNC) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs exclut de son champ d'application tous les contrats de location définis au sens de la norme IAS 17.

LE CHOIX ENTRE DEUX TRAITEMENTS COMPTABLES

Excluant toute modalité d'application susceptible de résulter de la norme IAS 17, la Commission des études comptables propose deux traitements comptables pour les besoins de la comptabilisation de l'usufruit d'un ensemble immobilier dans les comptes individuels de la société d'exploitation hôtelière, tout en exprimant sa préférence pour le second.

Selon le premier traitement, l'usufruit acquis en contrepartie d'un paiement confère à la société d'exploitation immobilière le droit d'utiliser l'ensemble immobilier pendant une durée déterminée de 20 ans. A la date d'acquisition par la société d'exploitation hôtelière, l'usufruit temporaire est comptabilisé à l'actif de son bilan dans le compte de charges constatées d'avance. En effet, selon le PCG (art. 211-1-5), « les charges constatées d'avance sont des actifs qui correspondent à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement. [...] ».

Selon le second traitement, l'usufruit répond à la définition d'un actif et à ses conditions de comptabilisation au sens du règlement n° 2004-06 du Comité de la réglementation comptable (CRC) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, qui trouve lui-même son origine dans l'avis précité n° 2004-15 du CNC. L'usufruit de l'ensemble immobilier constitue, du point de [...]

[...] vue de la société d'exploitation hôtelière, un élément identifiable de son patrimoine, placé sous son contrôle (même s'il est partagé avec le nu-propiétaire), qui lui procure des avantages économiques futurs et est évaluable avec une fiabilité suffisante. L'usufruit a la nature d'un actif monétaire sans substance physique ; il présente les caractéristiques d'une immobilisation incorporelle et doit être amorti sur sa durée de vie estimée, soit 20 ans, qui correspond à la durée de l'usufruit temporaire.

Les deux traitements comptables décrits ci-dessus conduisent à des présentations légèrement différentes au sein du bilan ; les charges constatées d'avance sont inscrites en bas de bilan dans les comptes de régularisation alors que les immobilisations incorporelles figurent en haut de bilan au sein de l'actif immobilisé. En revanche, les impacts sur le compte de résultat sont identiques dans les deux cas de figure ; en effet, la dotation aux amortissements de l'usufruit sur une durée de 20 ans est d'un montant égal à la reprise des charges constatées d'avance au compte de résultat sur la même durée.

PAPER AUDIT & CONSEIL

222, boulevard Pereire
75017 Paris, France
+33 1 40 68 77 41
www.xavierpaper.com

Xavier Paper

+33 6 80 45 69 36
xpaper@xavierpaper.com

Patrick Grinspan

+33 6 85 91 36 23
pgrinspan@xavierpaper.com