

Modifiant l'avis n°2007-01 relatif aux règles comptables applicables aux OPCI

Le Collège réuni le 6 mars 2008 approuve le présent avis qui modifie les dispositions de l'avis n° 2007-01 pour ce qui concerne les règles d'évaluation des immeubles en cours de construction et des emprunts ainsi que les règles de comptabilisation de la part variable des commissions de souscription.

1. Valorisation des immeubles en cours de construction

Le paragraphe 3.3.3 – *Evaluation des actifs et passifs pour le calcul de l'actif net* est modifié comme suit :

Actifs à caractère immobilier¹ non négociés sur un marché réglementé

L'OPCI valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché :

- par tous moyens externes ;
- ou par recours à des modèles financiers.

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à leur valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, les actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par l'OPCI et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession tels que définis au §1.2.5.

La valeur actuelle des entités détenues par un FPI exclut les produits et charges et les plus-values nettes de frais déjà constatés dans le résultat du FPI en application du paragraphe 3.1.2.

¹ Au sens du paragraphe 2.2.2.

Différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels

Les différences d'estimation correspondent aux plus ou moins values latentes sur les immeubles construits et en cours de construction lorsqu'ils sont évalués à la valeur actuelle. Elles sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle. Elles sont inscrites directement dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles maintenus au coût de revient, la moins value latente consécutive à une perte de valeur est inscrite directement en différence d'estimation dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles en cours, le montant de la moins value latente, qui excède le coût de revient de l'immeuble en construction inscrit au bilan, fait l'objet d'une provision.

2. Valorisation des emprunts

Au paragraphe 3.3.3 – *Evaluation des actifs et passifs pour le calcul de l'actif net*, est ajouté l'alinéa suivant :

Emprunts

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Au paragraphe 4.3.3.6 – *Dettes*, est ajouté l'alinéa suivant :

Emprunts à taux fixe

Pour les emprunts à taux fixe, présentation :

- des caractéristiques des emprunts (taux, échéance...) ;
- de l'écart entre la valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan et sa valeur actuelle, c'est à dire sa valeur actualisée au taux actuel du marché ;
- du montant des pénalités de remboursement anticipé de l'emprunt.

3. Comptabilisation des droits d'entrée

Au paragraphe 3.3.4 – *Mode de comptabilisation et d'évaluation de certains actifs et passifs*, il est ajouté une rubrique e) ainsi rédigée :

e) Part variable des commissions de souscription

Les droits payés par les porteurs qui sont destinés à couvrir les frais d'acquisition et de cession des immeubles en application des modalités définies dans le prospectus simplifié doivent être comptabilisés en dettes lorsqu'ils sont reçus par l'OPCI.

Le compte de dettes est soldé par la contrepartie d'un compte de commissions en capital lorsque les frais sont engagés.

Nota : Les termes utilisés dans certains paragraphes de l'avis n°2007-01 sont modifiés pour tenir compte de ces trois séries de modifications.

©Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Emploi, mars 2008