

## SOMMAIRE

- p.1/ A partir du 1er janvier 2011 : application de la TVA sur le terrain attenant à un bâtiment neuf
- p.5/ La durée de l'exercice
- p.6/ Analyse de l'Avis CNC 2010/8 relatif au « Soutien financier »

## A partir du 1er janvier 2011 : application de la TVA sur le terrain attenant à un bâtiment neuf

*On pourrait parler de petite révolution dans le domaine de la TVA belge. Alors que l'opération consistant en la livraison d'un terrain seul ou attenant à un bâtiment que ce dernier soit neuf ou ancien est aujourd'hui une opération exclusivement soumise aux droits d'enregistrement, à partir du 1er janvier 2011 au plus tard, en cas de soumission à la TVA de la vente d'un bâtiment neuf, la TVA s'appliquera également à la vente du terrain attenant à ce bâtiment.*

### 1. Rappel des principes actuels

#### a) La notion de livraison d'un bien immeuble

Il convient tout d'abord de préciser qu'en matière de TVA, on ne parle pas de « vente » d'un bien immeuble mais de « livraison » d'un bien immeuble.

En effet, l'article 2 du Code de la TVA dispose que « *Sont soumises à la taxe, lorsqu'elles ont lieu en Belgique, les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel* ».

Ainsi, la vente d'un immeuble constitue une livraison de biens en ce qu'elle implique le transfert à

l'acquéreur du pouvoir de disposer du bien comme un propriétaire.<sup>1</sup>

Toutefois, pour être réellement soumise à l'application de la TVA, l'opération consistant en la vente d'un bien immeuble suppose d'une part, que cette livraison soit effectuée à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel (assujetti ordinaire ou assujetti « occasionnel volontaire ») et que cette opération ne fasse pas l'objet d'une exemption de la taxe.

#### b) Quels immeubles peuvent être vendus avec application de la TVA ?

En vertu de l'article 44, § 3, 1° du Code TVA, l'opération qui consiste en la vente (cession) d'un immeuble par nature<sup>2</sup> est une opération exemptée de TVA. Il en est de même des constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels portant sur de tels immeubles.

1 Article 10 du Code TVA.

2 Les biens immeubles par nature sont les suivants : les fonds de terre (art. 518 du Code civil) ; les bâtiments, les constructions et les travaux réalisés à partir de matériaux incorporés (article 518 du Code civil) et les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis (art. 520 du Code civil).

Ceci a pour conséquence que dans l'état actuel de la législation, les livraisons de biens immeubles (qu'il s'agisse de bâtiment ou de terrain) sont des opérations exemptées de TVA. Sur le prix de vente est en principe perçu un droit d'enregistrement proportionnel de 10 % (en Région flamande) ou de 12, 5 % (en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale).

Par exception, l'article 44, § 3, 1° du code TVA prévoit toutefois que l'opération qui a pour objet la livraison d'un bâtiment considéré comme « neuf » au sens de la législation TVA<sup>3</sup> (ou la constitution, la cession ou la rétrocession de droits réels sur un tel bâtiment) peut être soumise à celle-ci.

C'est ainsi que, pour autant que certaines conditions soient remplies, seuls les bâtiments « neufs » sont susceptibles d'être livrés avec application de la TVA.

### **c) La qualité du cédant**

Conformément à l'article 2 du Code TVA ci-avant cité, la livraison d'un bâtiment neuf n'est soumise à la TVA que si l'opération est réalisée par une personne qui a la qualité d'assujetti à la TVA, soit en cas d'application de l'article 4 du Code TVA (l'assujetti ordinaire) soit en cas d'application des articles 8 et 44, § 3, 1° du Code TVA (l'assujetti occasionnel volontaire ou l'assujetti occasionnel).

#### **c.1. L'assujetti ordinaire (étant le constructeur professionnel)**

Toute activité économique consistant à ériger, faire ériger ou acquérir des bâtiments en vue de les vendre, d'en constituer un droit réel ou de céder ce type de droit, est visée à l'article 4 du Code TVA.

Aussi, les personnes réalisant une telle activité acquièrent de plein droit la qualité d'assujetti à la TVA dès lors qu'elles extériorisent par des actes non équivoques la volonté d'effectuer des livraisons de bâtiments neufs d'une manière habituelle.

Dans leur chef, étant donné que les bâtiments constituent des biens détenus en stock (et non pas des biens d'investissement), ces promoteurs immobiliers ou constructeurs professionnels n'ont pas le

choix : ils doivent soumettre la livraison de tels bâtiments à la TVA.<sup>4</sup>

#### **c.2. L'assujetti occasionnel volontaire**

Pour les autres personnes, c'est-à-dire celles qui n'ont pas la qualité de constructeur professionnel, qu'il s'agisse d'un assujetti à la TVA avec ou sans droit à déduction ou une personne qui n'exerce aucune activité économique tel un particulier, elles ne peuvent soumettre la livraison du bâtiment neuf à la TVA que si elles optent pour soumettre l'opération à la TVA.<sup>5</sup>

#### **d) La situation des terrains**

Sur la base de ce qui précède, il peut être conclu que, dans le régime TVA actuel, seule la livraison d'un bâtiment neuf pouvant être soumise à la TVA, la vente d'un terrain est toujours exemptée de TVA et soumise au droit d'enregistrement.

Cette règle s'applique également si le bâtiment neuf et le terrain sur lequel le bâtiment a été construit sont vendus ensemble. Dans ce dernier cas, seule la vente du bâtiment se réalise avec application du régime TVA. La partie du prix relative au terrain – bien qu'attachant au bâtiment – est, elle, soumise au droit d'enregistrement proportionnel.

## **2. La directive européenne 2006/112 et l'arrêt Breitsohl de la Cour de Justice**

### **a) La directive européenne 2006/112**

L'actuel mécanisme d'exonération et d'option mis en place par le législateur belge s'appuie sur divers articles de la directive européenne 2006/112 en matière de TVA.

#### **a.1. Les exonérations obligatoires**

Ainsi, s'agissant des exonérations, l'article 135, § 1<sup>er</sup>, points j) et k) de la directive européenne 2006/112 impose aux Etats Membres d'exonérer les opérations suivantes :

<sup>3</sup> Un bâtiment est considéré comme étant « neuf » au sens de la législation TVA jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a eu lieu la première occupation ou la première utilisation de ce bâtiment.

<sup>4</sup> Etant entendu que le constructeur professionnel bénéficie, conformément à l'article 45 § 1<sup>er</sup> du Code TVA d'un droit à déduction global et immédiat de la TVA supportée en amont à l'occasion de l'érection du bâtiment sans devoir attendre que le bâtiment ou le droit réel soit réellement vendu ou constitué avec application de la TVA.

<sup>5</sup> L'exercice de l'option est régi par l'arrêté royal n° 14 du 3 juin 1970.

- les livraisons de bâtiments ou d'une fraction de bâtiment et du sol y attenant autres que ceux visés à l'article 12, paragraphe 1, point a), c'est-à-dire autres que les livraisons d'un bâtiment neuf ou d'une fraction de bâtiment neuf et du sol y attenant ;
- les livraisons de biens immeubles non bâtis autres que celles des terrains à bâtir visée à l'article 12, paragraphe 1, point b).

### a.2. Les exonérations possibles

Par ailleurs, l'article 371 de la directive européenne 2006/112, lu en combinaison avec son annexe X, partie B, point 9), donne la possibilité aux Etats membres de continuer à exonérer les livraisons de bâtiments ou de fractions de bâtiments et du sol y attenant, effectuées avant leur première occupation ainsi que les livraisons de terrain à bâtir visés à l'article 12.

Autrement dit, cet article donne la possibilité aux Etats membres de continuer à exonérer les livraisons de bâtiments neufs ou de fractions de bâtiments neufs et du sol y attenant ainsi que les livraisons de terrain à bâtir.

La Belgique a fait usage de cette faculté d'exonération dans la mesure où les livraisons de terrain à bâtir sont exemptées de TVA et soumises au droit proportionnel d'enregistrement.

### a.3. Le droit d'option

En outre, l'article 391 de la directive européenne 2006/112 autorise les Etats membres à accorder aux assujettis la faculté d'opter pour soumettre à la TVA les livraisons de bâtiments neufs ou de fractions de bâtiments neufs, et du sol y attenant ainsi que les livraisons de terrain à bâtir.

A ce sujet, conformément à ce dont nous avons vu ci-avant (point c.2), la Belgique donne la possibilité aux personnes d'opter pour la soumission à la TVA d'un bâtiment neuf. Le législateur belge exclut toutefois cette possibilité d'option tant pour le sol attenant à un bâtiment neuf que pour les terrains à bâtir.

### b) L'arrêt Breitsohl de la Cour de Justice<sup>6</sup>

Et c'est ici que toute la problématique s'est dévoilée. La position administrative belge selon laquelle un

terrain cédé en même temps qu'un bâtiment neuf ne puisse être soumis à la TVA était en contradiction avec la jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés européennes.

La Cour a en effet jugé, à l'occasion d'une question préjudicielle qui lui était posée par une juridiction allemande, que lorsqu'une personne cède, avec application de la TVA, un bâtiment et le terrain y attenant, cette personne réalise une opération unique pour les besoins de la TVA. Aussi, soit cette opération doit être soumise dans son entièreté à la TVA, soit elle doit être exonérée pour le tout.

Autrement dit, aux fins de la TVA, les bâtiments ou fractions de bâtiments et le sol y attenant ne peuvent être dissociés. Lorsqu'une opération est soumise à la TVA, la taxe est due tant sur la cession du bâtiment que sur la cession du terrain attenant.

## 3. Situation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011

### a) La cession d'un terrain attenant à un bâtiment neuf avec TVA

La Belgique s'étant trouvée en porte-à-faux avec cette interprétation de la Cour de Justice pendant près de dix ans puisque les terrains restaient exclus de toute application de la TVA, la loi-programme du 23 décembre 2009 met finalement fin à cette situation puisqu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011,<sup>7</sup> si un bâtiment est cédé avec application de la TVA, celle-ci doit également être appliquée sur la partie du prix portant sur le terrain attenant.

Pour l'application de ces nouvelles règles, la notion de « *sol y attenant* » est définie comme étant « *le terrain sur lequel il est permis de bâtir et qui est cédé par la même personne, en même temps que le bâtiment et attenant à celui-ci* ».<sup>8</sup>

Pratiquement, les deux situations suivantes pourront se produire :

- soit un constructeur professionnel cédera un bâtiment neuf et le terrain y attenant : dans ce cas de figure, tant la livraison du bâtiment neuf que celle du sol y attenant devra être réalisée avec application de la TVA ;

<sup>6</sup> CJCE, arrêt du 8 juin 2000, aff. Finanzamt Goslar c.B. Breitsohl, C-400/98.

<sup>7</sup> Sauf si un arrêté royal est encore adopté avant la fin de cette année 2010.

<sup>8</sup> Nouvel article 1<sup>er</sup>, §9, 2<sup>o</sup> du Code TVA.

- soit une personne autre qu'un constructeur professionnel cèdera un bâtiment neuf et le terrain y attenant : dans ce cas, cette personne devra faire un choix : soit opter pour l'application du régime TVA pour le tout (bâtiment neuf et terrain y attenant) soit céder le tout sans application de la TVA (mais avec application des droits d'enregistrement).

## **b) Le corollaire de l'application du régime TVA : l'exemption des droits d'enregistrement**

Les Codes régionaux des droits d'enregistrement contiennent une disposition qui prévoit l'exonération de droits d'enregistrement pour les livraisons de bâtiments neufs qui se font avec application de la TVA.<sup>9</sup>

A ce jour, seule la Région wallonne a adapté cette disposition à la livraison d'un terrain attenant à un bâtiment vendu sous le régime TVA.<sup>10</sup>

Ceci a pour conséquence qu'en ce qui concerne les terrains situés en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale, il existe actuellement un risque de double imposition des terrains attenant à un bâtiment neuf cédé avec application de la TVA, entre les droits d'enregistrement et la TVA.

On relèvera à ce sujet que le Ministre des Finances a déclaré, à diverses reprises, en réponse à des questions parlementaires, qu'il serait exclu, en toute hypothèse, que la vente d'un terrain soit soumise à la fois à la TVA et aux droits d'enregistrement.<sup>11</sup>

## **4. Conséquences de l'application du nouveau régime pour les acquéreurs**

### **a) Dans le chef des assujettis ayant un droit intégral à déduction**

Le nouveau régime mis en place leur est plus favorable. En effet, bénéficiant d'un droit complet à déduction, ils pourront déduire dans son intégralité la TVA qui leur sera portée en compte en amont.

Par ailleurs, ils ne devront plus payer de droit d'enregistrement sur le terrain.

### **b) Dans le chef des particuliers, personnes morales non assujetties et assujettis ne bénéficiant que d'un droit partiel à déduction**

Pour ces personnes, l'acquisition soumise à TVA d'un bâtiment neuf et du terrain y attenant va engendrer une charge fiscale plus importante.

Ces personnes vont en effet se retrouver confronter à une augmentation sensible du prix d'acquisition.

Ils vont devoir payer 21 % de TVA sur la valeur du terrain attenant au bâtiment à la place de 12,5 % ou 10 % de droits d'enregistrement étant entendu que la TVA payée ne sera pas (ou pas totalement) récupérable dans leur chef.

## **5. Parade possible à cette augmentation du coût d'acquisition ?**

Ainsi que mentionné ci-avant (point III a), il est bien précisé dans la loi-programme du 23 décembre 2009 que le terrain attenant au bâtiment neuf qui y est construit est taxé d'une TVA « *s'il est cédé en même temps par la même personne* ».

On pourrait donc tout à fait imaginer, afin de faire échapper la livraison du terrain à la soumission au régime TVA, d'envisager de réaliser l'opération immobilière en faisant intervenir deux sociétés différentes.

Ainsi, une société pourrait octroyer un droit de superficie ou renoncer au droit d'accession au profit d'une autre société qui réaliserait la construction du bâtiment lesquelles vendraient ensuite respectivement à leur client le terrain pour la première et le bâtiment pour la seconde.

Il y a toutefois lieu à ce stade d'être prudent avec une telle construction juridique qui pourrait être considérée par l'administration fiscale comme étant abusive.

## **6. Conclusion**

Tel qu'explicité, le nouveau régime mis en place va modifier sensiblement les livraisons de terrain at-

9 Article 159,8° du Code des droits d'enregistrement.

10 Décret du 9 décembre 2004.

11 Q & R Sénat 2000-2001, n° 29 du 6 février 2001, p.1437.

tenant à un bâtiment neuf. Bien qu'il soit évident que ces nouvelles règles vont alourdir la charge fiscale des acquéreurs, l'on ne peut éviter en termes de conclusions de relever que cette nouvelle réglementation pourra par contre présenter des avantages dans le chef de vendeurs dès lors où ces derniers, réalisant en aval une opération sur le terrain soumise à TVA, se verront autorisés à déduire les dépenses exclusivement affectées au terrain qu'ils ont

supportées en amont tels que les frais de bornage et de mesurage, les frais d'assainissement, etc. qui jusqu'à présent n'était en aucune manière déductible. Tout est donc une question de point de vue...

Sandrina PROCEK  
Avocat  
Elegis Hannequart & Rasir

## La durée de l'exercice

*La Commission des Normes Comptables (CNC) vient de publier l'avis 2010-10 relatif à la durée de l'exercice comptable.*

L'article 9 de la Loi comptable du 17 juillet 1975 et l'article 92, § 1 du Code des sociétés imposent l'établissement une fois l'an au moins d'un inventaire et de comptes annuels. La question a été posée à la CNC de savoir si ces dispositions, sanctionnées par l'article 16 de la Loi comptable et l'article 126, § 1 du Code des sociétés, avaient pour effet de prohiber que, lors de la constitution de la société ou au cours de sa vie sociale, les statuts ou une modification de ceux-ci prévoient un exercice d'une durée supérieure ou inférieure à douze mois.

La conformité à la loi d'un prolongement ou d'un abrègement exceptionnel d'un exercice n'a pas, à la connaissance de la CNC, fait l'objet de décisions jurisprudentielles ni suscité de prises de positions doctrinales. Sont généralement mentionnées dans la doctrine comme des situations exceptionnelles : le premier ou le dernier exercice, une restructuration de société ou l'harmonisation des dates de clôture au sein d'un groupe.

La CNC estime, à juste titre, qu'une prolongation ou un abrègement exceptionnel de l'exercice jusqu'à une durée supérieure ou inférieure à douze mois est permise. L'article 15, § 3 du Code des sociétés envisage, en effet, la circonstance d'un exercice d'une durée supérieure ou inférieure à douze mois. Lors de la constitution d'une société, le début et la fin de l'exercice sont fixés dans l'acte constitutif.

La modification de la date de clôture de l'exercice s'effectue par la voie des modifications apportées

aux statuts par l'assemblée générale extraordinaire, selon la procédure prévue par la loi.

A la question de savoir à quel moment l'entreprise peut prolonger ou abrèger l'exercice, la CNC est d'avis que la décision de prolongation ou d'abrègement doit être prise avant la fin de l'exercice concerné. En d'autres termes, une entreprise ne peut prolonger ou abrèger son exercice qu'au cours de l'exercice en cours.

Ni la Loi comptable, ni le Code des sociétés ne limitent le nombre de fois qu'un exercice peut être prolongé ou abrégé. De l'avis de la CNC, l'absence d'autorisation explicite stipulant qu'un exercice peut avoir une durée supérieure ou inférieure à douze mois, démontre que le législateur s'oppose à ce que de manière systématique l'exercice ait une durée qui diffère d'une durée de douze mois. La présentation des comptes annuels doit être identique d'un exercice à l'autre.

Tant lors de la prolongation que lors de l'abrègement, il est dérogé de ce principe. C'est la raison pour laquelle la CNC souligne l'importance d'une mention et d'une motivation adéquates dans l'annexe des comptes annuels relatifs à l'exercice au cours duquel la modification est intervenue.

Il faut reconnaître que l'avis n'apporte rien de neuf, notamment par rapport à l'ancien avis CNC 7/1, si ce n'est la justification à inclure à l'annexe aux comptes annuels.

Vu les principes de l'annualité de l'inventaire et des comptes annuels, rappelés dans l'avis, mais également l'annualité de l'impôt, est-il acceptable qu'un



exercice comptable puisse avoir une durée de 2 ans moins un jour ? Personnellement, nous ne le pensons pas mais savons que d'aucuns défendent cette possibilité. Des exercices d'une telle durée ne trouvent généralement pas leur origine dans les situations exceptionnelles citées dans l'avis, mais plutôt dans un but fiscal ou encore dans la volonté de différer la publication de mauvais résultats.

Nous aurions aimé que la CNC se prononce sur les limites de l'exercice comptable.

A notre connaissance, seul l'Institut des Réviseurs d'entreprises (IRE) a pris une position (prudente) sur la question. Le rapport annuel 1991 de l'IRE (pp. 152 et 153) comporte l'avis de la Commission Juridique de l'Institut qui avait été interrogée au sujet d'un exercice dont la durée n'excéderait pas un mois.

*«La Commission juridique constate que ni le droit des sociétés, ni le droit comptable ne comportent une disposition qui interdirait un exercice dont la durée ne serait que d'un mois, à condition de respecter l'ensemble des formalités (inventaire, comptes annuels, ...) et en l'absence, bien entendu de toute intention frauduleuse. La réponse à la question posée est donc affirmative.*

*Nous observerons que dans l'avis de la Commission des normes comptables relatif à la durée des exercices,*

*seule la possibilité d'un exercice de **plus** de douze mois est évoquée. Sur le plan fiscal, il est admis que l'exercice peut avoir **une durée** de 18 mois **maximum**.*

*Dans l'hypothèse d'un exercice ne comportant qu'un seul mois, on pourrait toutefois s'interroger sur le respect du principe de l'image fidèle des comptes. La comparaison entre un exercice de 12 mois et un exercice d'un mois pourrait évidemment poser quelques problèmes. D'où l'utilité de bien exposer dans l'annexe les motifs qui conduisent la société à préférer un exercice aussi court.*

*Il importe aussi de considérer les conséquences qu'un tel exercice pourrait avoir, notamment quand le droit des sociétés parle de « trois exercices successifs » (art. 48, § 2, 5° des L.C.S.C.) ». L'article cité est relatif aux actions sans droit de vote ; dans le Code des sociétés, entré en vigueur en 2001, il s'agit de l'article 481, 4°. L'avis de la CNC auquel il est fait référence dans la citation est l'ancien avis 7/1.*

Sans même prendre l'aspect fiscal en considération, les critiques formulées à l'égard d'un exercice d'un mois peuvent aussi être émises vis-à-vis d'un exercice dont la durée serait supérieure à 18 mois.

Jean Pierre VINCKE

Réviser d'entreprises honoraire

## Analyse de l'Avis CNC 2010/8 relatif au « Soutien financier »

Suite à l'A.R. du 8 octobre 2008, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Code des sociétés autorise dorénavant une société à avancer des fonds, accorder des prêts ou constituer des sûretés en vue de l'acquisition de ses actions par un tiers. Cela n'était pas le cas dans le passé et posait notamment des problèmes pour l'achat des actions ou parts d'une société, puisque ses actifs ne pouvaient pas servir de garantie à l'opération de financement.

Le Code des sociétés, en ses articles 329 (S.P.R.L.), 430 (S.C.R.L.) et 629 (SA), autorise dorénavant les avances de fonds, prêts et sûretés en vue de l'acquisition de ses actions ou parts.

Exemple : achat des parts d'une S.P.R.L. qui possède non seulement un bâtiment, mais qui dispose aussi de liquidités importantes ; l'importance du compte en banque augmentera inévitablement la valeur des parts sociales.

La société peut, après le rachat des parts, prêter ces liquidités à son nouvel associé, qui pourra diminuer le montant emprunté.

Par ailleurs, en donnant son immeuble en garantie, la société permettra à son nouvel associé d'obtenir le financement dont il a besoin.

Le soutien financier peut donc prendre essentiellement deux formes : un prêt d'argent, ou consentir des garanties sur certains biens, figurant à l'actif de la société.

Ce soutien financier doit satisfaire plusieurs conditions, notamment que l'opération doit être faite à de justes conditions de marché, notamment en ce qui concerne les intérêts perçus par la société (il s'agit de règles conseillées par l'O.C.D.E.) ; l'organe de gestion est tenu d'établir un rapport spécial et de fournir des justifications ; une assemblée générale extraordinaire doit approuver l'opération au préalable, aux conditions nécessaires de quorum et de majorité.

La Commission des Normes Comptables cite uniquement les (autres) conditions, l'objet de l'avis 2010/08 étant de fournir des indications sur ce qu'il faut comptabiliser :

- les sommes affectées à cette opération doivent être susceptibles d'être distribuées conformément aux articles 320, 429 et 617 C.Soc. (c.-à-d. il faut que l'actif net soit supérieur au montant du capital libéré augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer) ;
- la société doit inscrire au passif du bilan une réserve indisponible ; le montant de cette réserve doit correspondre à l'aide financière totale.

Pour évaluer l'« aide financière totale », et donc chiffrer le montant de la réserve indisponible à constituer, la C.N.C. distingue deux situations :

- 1°) la société met des fonds à la disposition d'un tiers ;
- 2°) la société constitue une sûreté en faveur d'un tiers.

## 1. La société met des fonds à la disposition d'un tiers

Dans cette éventualité, l'aide financière totale est égale à la valeur nominale du prêt, à l'exclusion des intérêts (ce qui permet de faire correspondre la réserve indisponible au montant du prêt).

La constitution de la réserve indisponible ne doit transiter par le tableau des affectations et prélèvements que lorsque le résultat reporté ou le résultat de l'exercice y est affecté (ceci ne fait que confirmer l'avis 121/3 « Mouvements des capitaux propres », Bull. C.N.C., 1995, n° 34, 3-10). Le transfert d'un premier compte de réserves vers un autre compte de réserves peut par contre s'effectuer de manière directe.

La C.N.C. propose de passer les écritures suivantes en cas de mise à disposition de moyens financiers en vue de l'acquisition de ses propres actions ou parts par des tiers :

291	Autres créances (ou 41 Autres créances s'il s'agit d'un prêt à court terme) (débit)		
550	à Etablissements de crédit (crédit)		

et, pour le même montant :

133	Réserves disponibles (débit)		
1311	à Autres réserves indisponi- bles (crédit)		

(si l'on puise sur le bénéfice de l'exercice en cours ou sur le bénéfice reporté, il faudra utiliser le compte « 6921 Dotation aux autres réserves » du P.C.M.N. pour la constitution de la réserve indisponible).

La C.N.C. renseigne qu'un transfert (inverse) des réserves indisponibles vers les réserves disponibles pourra être effectué au fur et à mesure du remboursement du montant du prêt, à concurrence du montant des remboursements effectués.

## 2. La société constitue une sûreté en faveur d'un tiers

L'autre hypothèse, pour l'acquisition de ses propres actions ou parts par un tiers, est que la société constitue des sûretés, p.ex. lorsqu'un actif déterminé sert de garantie à une opération de financement réalisée par la personne qui achète les actions ou parts de la société.

Dans cette situation, la société est également tenue de constituer une réserve indisponible.

La question se pose à nouveau de savoir comment évaluer cette « aide financière totale ».

Selon la C.N.C., l'on peut considérer :

- la valeur des sûretés constituées, c.-à-d. la valeur comptable nette de l'actif inscrit, tel qu'il figure dans le bilan de la société, ou
- le montant du prêt garanti, si celui-ci est inférieur.

En résumé, il faut choisir le plus petit de ces deux montants. La C.N.C. justifie son raisonnement par le fait que, du point de vue comptable, la société ne peut pas s'appauvrir davantage que pour le montant du prêt garanti.

Par ailleurs, la valeur réelle des sûretés données (c.-à-d. le montant de l'actif, évalué cette fois à sa valeur de marché, à moins que le montant du

prêt ne soit inférieur) doit être comptabilisée dans la classe 0 du P.C.M.N. (Droits et engagements hors bilan) et doit être renseignée dans l'annexe aux comptes annuels.

### Exemple 1

Une société constitue une hypothèque sur l'un de ses bâtiments pour garantir un prêt de € 1.000.000,00 contracté par un tiers.

Dans le bilan, ce bâtiment est évalué à € 400.000,00 (valeur réelle : € 600.000,00).

Une réserve indisponible de 400.000 euros doit être constituée dès lors que le risque d'ébranlement du capital est limité à la valeur comptable des actifs constitués en garantie :

133	Réserves disponibles	400.000,00	
1311	à Autres réserves indisponibles		400.000,00

Par ailleurs, l'écriture liée à la garantie donnée s'évalue à concurrence de la valeur de marché du bâtiment, qui est de € 600.000 :

022	Créanciers de tiers, bénéficiaires de garanties réelles	600.000,00	
023	à Garanties réelles constituées pour compte de tiers		600.000,00

### Exemple 2

Une société constitue une hypothèque sur l'un de ses bâtiments mais le montant du prêt s'élève à € 500.000,00.

Dans le bilan, ce bâtiment est évalué à € 400.000,00 (valeur réelle : € 600.000,00).

Une réserve indisponible de 400.000 euros doit être constituée dès lors que le risque d'ébranlement du capital est limité à la valeur comptable des actifs constitués en garantie :

133	Réserves disponibles	400.000,00	
1311	à Autres réserves indisponibles		400.000,00

Par ailleurs, le montant de l'écriture liée à la garantie donnée est de € 500.000,00 puisque ce der-

nier chiffre est inférieur au montant de la valeur de marché du bâtiment, soit € 600.000 :

022	Créanciers de tiers, bénéficiaires de garanties réelles	500.000,00	
023	à Garanties réelles constituées pour compte de tiers		500.000,00

La C.N.C. indique en outre que, dans la mesure où l'actif est amorti, la réserve indisponible pourra être transférée vers les Réserves disponibles à due concurrence.

### Exemple 3

6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	25.000,00	
2219	à Amortissements actés sur immobilisations corporelles		25.000,00

1311	Autres réserves indisponibles	25.000,00	
133	à Réserves disponibles		25.000,00

En cas de réévaluation, la C.N.C. n'estime pas nécessaire d'augmenter corrélativement le montant de la réserve indisponible à concurrence du montant de la plus-value de réévaluation. Cela se justifie par le fait que le compte « 121 Plus-values de réévaluation » fait déjà partie des capitaux propres indisponibles. Si une réserve indisponible devait également être constituée à concurrence de ce même montant, celui-ci serait repris deux fois parmi les fonds propres indisponibles, ce qui ne peut pas être l'objectif poursuivi par le législateur, selon la C.N.C.

En tout état de cause, la Commission des Normes Comptables rappelle l'utilisation impérative des comptes de droits et engagements, et de l'obligation de compléter correctement l'annexe aux comptes annuels. L'analyse de cet avis nous a aussi permis de rappeler les dispositions légales applicables en cas de rachat d'une société avec soutien financier de la part de celle-ci.

Stéphane MERCIER  
Comptable-fiscaliste agrégé IPCF