



Vous avez déjà entendu parler de la réforme comptable applicable pour les bilans de 2005<sup>1</sup>. A la veille de l'an neuf, dans une instruction fiscale du 30 décembre 2005, nous avons eu la surprise de voir apparaître, une notion nouvelle : celle des immeubles de placement, notion inexistante en comptabilité française.

Vous risquez fort d'être concerné même si vous êtes une petite entreprise. Et j'entends bien concerné de façon peut-être importante et en tous les cas risquant de remettre en cause des choix stratégiques opérés par le passé.

Je vous propose de faire d'abord un panorama global des règles comptables et fiscales nouvelles concernant les immeubles, pour voir ensuite de plus près les immeubles de placement et les questionnements spécifiques qu'ils posent.

### 1. le principe général:

Les immeubles sont des actifs, des immobilisations corporelles décomposables.

En effet, lorsque vous conservez longtemps une immobilisation corporelle à l'actif et qu'en plus celle-ci est d'une valeur importante, il y a fort à parier, que vous allez voir apparaître des composants de celles-ci qui vont avoir des durées d'utilisation différentes de l'immobilisation principale.

Prenons un immeuble de bureaux que vous avez acquis 400.000 euros (hors terrain) et que vous entendez garder à votre actif (les locaux du siège y sont abrités).

Vous allez le décomposer par exemple ainsi :

Composants	Valeur relative	Valeur en milliers d'euros	Durée d'utilisation pour votre entreprise	Traduction comptable
Les murs et le gros œuvre	60%	240	60 ans	Structure
Les menuiseries, la plomberie et les sanitaires	16%	64	20 ans	Composant A
L'ascenseur	8%	32	10 ans	Composant B
Le système de chauffage et de climatisation, le système électrique	16%	64	15 ans	Composant C

Maintenant disons que la valeur de marché de cet immeuble est de 400.000 euros au moment de l'achat. Il est intéressant de comparer les amortissements annuels qui seront désormais passés, compte tenu de la réforme comptable, et ceux qu'on aurait pris en compte avant :

<sup>1</sup> La réforme concernant les actifs, les amortissements et les dépréciations est applicable obligatoirement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005.



Traduction comptable	Durée d'utilisation pour votre entreprise	Valeur amortissable	Amortissement comptable et fiscal avant 2005 <sup>2</sup>	Amortissement comptable depuis 2005	Amortissement fiscal depuis 2005
Structure	60 ans	240- 400 = 0		0	12
Composant A	20 ans	64		3	3
Composant B	10 ans	32		3	3
Composant C	15 ans	64		4	4
Immeuble total		400	20 <sup>3</sup>	11	23

### Que s'est-il passé entre les deux plans comptables ?

comptablement les composants et la structure s'amortissent désormais sur la durée d'utilisation, qui est propre à chaque entreprise, alors que fiscalement vous allez amortir<sup>4</sup> la structure des immeubles sur la durée d'usage, c'est-à-dire celle utilisée pour une branche professionnelle. La durée d'usage n'est donc pas propre à chaque entreprise. Fiscalement toujours, on retient pour les composants la durée d'utilisation, sauf si on a des références de durées d'usage<sup>5</sup>. Dans l'exemple ci-dessus, si on veut profiter à plein des possibilités de déduction fiscales, il faudra donc comptabiliser ce que nous appelons un amortissement dérogatoire pour la structure de  $12 - 4 = 8$ .

Vous avez aussi remarqué qu'au cas présent on amortit plus fiscalement qu'auparavant et moins comptablement. Ce n'est pas une règle générale, tout dépend de chaque cas, mais ici, cela permet de montrer des meilleurs résultats qu'avant au banquier (résultats comptables) et de payer moins d'impôt dans l'immédiat (le résultat fiscal baisse).

## 2. quelques subtilités qui peuvent avoir une énorme importance !

Voici quelques "petites subtilités" introduites par la réforme du Plan comptable qui, sous leur air anodin peuvent être très importantes.

- Vous avez la possibilité d'inclure dans les immobilisations, les frais accessoires d'achats tels que honoraires d'architecte, frais de notaire etc. Le fisc s'aligne désormais sur cette option qui est comptable. Attention, l'option est globale et définitive. Cela veut dire que si vous optez pour cette possibilité, vous devrez le faire que vos immobilisations soient ou non amortissables dans l'avenir. Exemple, vous achetez un terrain (non amortissable) 20 ans plus tard, vous devrez inclure les frais accessoires (vous n'avez plus le choix), ces frais ne sont donc plus déductibles des résultats fiscaux. Vous ne pourrez les "récupérer" que lors de la cession de votre terrain (ce qui risque d'être long), dans le calcul de la plus-value.
- Vous avez aussi la possibilité d'inclure les intérêts d'emprunts, pendant la durée de la construction de l'immobilisation (ce que l'on appelle souvent les intérêts intercalaires). Et bien, même combat ! l'option est globale et définitive (cette fois pour tous les

<sup>2</sup> On amortissait fiscalement et comptablement sur la durée d'usage.

<sup>3</sup> On aurait amorti la totalité de l'immeuble sur une durée moyenne d'usage, souvent comprise entre 20 et 25 ans pour les immeubles, j'ai pris ici 20 ans.

<sup>4</sup> Instruction fiscale de 30-12-2005

<sup>5</sup> en pratique, ce ne sera pas courant puisque jusqu'alors aucune immobilisation n'était décomposée.



actifs), et le fisc s'aligne sur la comptabilité. Attention donc aux immobilisations non amortissables !

- Comptablement, la base amortissable de la structure est celle de valeur d'achat diminuée de la valeur résiduelle, (la valeur de marché de l'immeuble au moment de son acquisition). Compte tenu des évolutions du marché, il sera donc fréquent que la structure ne soit pas amortissable comptablement. Fiscalement, le fisc ne prend pas en compte la valeur résiduelle, l'amortissement fiscal est donc calculé sur la valeur d'acquisition, éventuellement corrigée des impacts des 2 paragraphes précédents.
- Attention, on a beaucoup parlé de la mesure de simplification pour les PME<sup>6</sup> ne dépassant pas certains seuils, qui peuvent continuer à amortir leurs immobilisations non décomposables sur la durée d'usage (comme avant) et ne pas choisir la durée d'utilité. Les immobilisations décomposables ne bénéficient d'aucune mesure de simplification.

### 3. et maintenant les immeubles de placement ?

L'instruction fiscale précise que les immeubles de placement ne pourront pas amortir leur structure sur la durée d'usage, mais devront l'amortir sur la durée d'utilité. Cela paraît juste de la sémantique, mais non ! et Reprenons notre exemple ci-dessus, en le transformant en immeuble de placement :

Traduction comptable	Durée d'utilisation pour votre entreprise	Valeur amortissable	Amortissement comptable et fiscal avant 2005	Amortissement comptable depuis 2005	Amortissement fiscal depuis 2005
Structure	60 ans	240- 400 = 0		0	4
Composant A	20 ans	64		3	3
Composant B	10 ans	32		3	3
Composant C	15 ans	64		4	4
Immeuble		400	20	11	14

On remarque tout de suite que les charges fiscales diminuent, ce qui peut poser problème lorsqu'on avait fait des opérations immobilières de défiscalisation abritées dans des SCI par exemple.

#### Mais qu'est-ce qu'un immeuble de placement ?

C'est LA grande question à la mode en ce moment. Si votre immeuble est exploité par votre société directement pour plus de 50 % des surfaces, c'est un immeuble d'exploitation, sinon c'est un immeuble de placement.

Attention il n'y pas d'immeuble mixte, soit c'est un immeuble de placement pour sa totalité, soit c'est un immeuble d'exploitation. La qualification immeuble de placement/exploitation peut varier en fonction des années, si les surfaces louées à des entreprises liées varient.

C'est aussi un immeuble d'exploitation si il est exploité dans les mêmes proportions de surface par une entreprise liée. Voilà un espoir, mais qu'est-ce qu'une entreprise liée. Prenons un exemple courant, vous avez acquis un restaurant, fonds et murs. Les murs sont dans une SCI dont vous êtes actionnaires votre épouse et vous. Cette SCI ne détient que cet immeu-

<sup>6</sup> Pour les PME qui respectent 2 des 3 critères suivants :

- Total du bilan : 3,65 millions d'euros
- Total du CA : 7,3 millions d'euros
- Nombre de salariés : 50



ble, il est loué en totalité à la SARL qui exploite le restaurant. Et bien, aujourd'hui vous détenez un immeuble de placement. En effet, sont considérées comme entreprises liées des entreprises qui ont des liens de capital ou qui sont détenues par une même tierce entreprise<sup>7</sup>. C'est juste le mot ENTREPRISE qui a là toute son importance. Ni vous, ni votre épouse n'êtes une entreprise et même si vous êtes gérant de la SCI et de la SARL, que vous y travaillez tous les deux, fiscalement, la SCI et la SARL ne sont pas des entreprises liées. Les murs de votre restaurant ne pourraient être un immeuble d'exploitation que si vous avez créé une holding (dans laquelle vous êtes actionnaire tous les 2) et qui détient et les titres de la SCI et les titres de la SARL ou le contrôle de ces titres.

Bien sûr, toutes ces notions doivent encore être passées au crible de dépréciations éventuelles en cas d'indice de pertes de valeurs<sup>8</sup> et le meilleur conseil que je puisse vous donner est de ne pas rester isolé dans votre réflexion, n'hésitez pas à nous consulter à ce sujet.

nous contacter : [approove@approove.com](mailto:approove@approove.com)



Pascale Bégat  
Expert-comptable  
Membre du collège des experts de la  
Fédération Française de la Franchise

---

<sup>7</sup> Art 121 Instruction du 30-12-2005 : "Des liens de dépendance sont réputés exister entre deux entreprises :  
- lorsque l'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ;  
- lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, sous le contrôle d'une même tierce entreprise"

<sup>8</sup> voir article sur la révolution culturelle comptable

