

RECOMMANDATION

N° 2015-01 du 7 janvier 2015

Relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

La directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM) a créé un cadre harmonisé pour les gestionnaires de fonds alternatifs dits « FIA » en Europe tout en renforçant la protection des investisseurs et des épargnants.

La loi n° 2012-1559 du 31 décembre 2012 relative à la création de la Banque publique d'investissement a habilité le gouvernement à transposer la directive AIFM (2011/61/UE) par ordonnance. La transposition en droit national a eu lieu le 25 juillet 2013.

Les SCPI qui ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location (article L 214-114 du code monétaire et financier), sont désormais définis comme des fonds alternatifs.

Par ailleurs, l'article L. 214-115 du code monétaire et financier a été modifié et dorénavant, en plus des immeubles construits ou acquis en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, les SCPI peuvent détenir :

- Des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 et qui satisfont aux conditions suivantes :
 - Les associés répondent du passif au-delà de leurs apports ;
 - L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location ou de droits réels sur de tels biens ;
 - Les autres actifs sont des avances en compte courant mentionnées à l'article L 214-102, des créances résultant de leur activité principale ou des liquidités mentionnées ci-dessous ;

- Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1.
- Des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- Des dépôts et liquidités ;
- Des avances en compte courant consenties en application de l'article L. 214-101.

Concernant les obligations comptables, à la clôture de chaque exercice, la société de gestion des SCPI dresse les comptes annuels et établit un rapport de gestion conformément à l'article L. 214-109 du code monétaire et financier.

Par ailleurs, les comptes annuels sont établis selon le plan comptable général adapté aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité, suivant les modalités fixées par le règlement CRC n° 1999-06 du 23 juin 1999.

Selon ce règlement, les comptes annuels sont composés :

- D'un état du patrimoine détaillant la « valeur bilantielle » correspondant à la valeur historique et la « valeur estimée » correspondant à la valeur vénale des actifs immobiliers ;
- D'un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- D'un compte de résultat ;
- D'un tableau récapitulatif des placements immobiliers ;
- D'une annexe.

Cependant, ce règlement n'apporte pas de précision quant à la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des titres, actions, parts et avances en compte courant.

En conséquence, **pour les comptes clos au 31 décembre 2014, l'ANC recommande :**

I. *Pour les titres, parts et actions des entités dont la SCPI détient le contrôle*

Les titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des :

- parts de sociétés de personne remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCV définis au 3° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCV sous-jacents ne représentent **qu'au maximum 10% de leur actif**.

L'ANC recommande :

- De les comptabiliser, à leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, comme préconisé par le Plan comptable général et selon le même traitement retenu que pour l'ensemble des activités immobilières de la SCPI.
- De les évaluer, à toute autre date selon les dispositions comptables applicables aux immeubles détenus par la SCPI, c'est-à-dire à leur coût historique sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations et présentés dans la colonne « Valeur bilantielle.».
- De mentionner, à la date de clôture, ces titres et parts dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins-values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles telle qu'inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

II. *Pour les autres titres, parts et actions détenus par la SCPI, soit*

- des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier et
 - o qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
 - o si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent **plus de 10% de leur actif.**

L'ANC recommande :

- De les comptabiliser, à leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, comme préconisé par le Plan comptable général et selon le même traitement retenu que pour l'ensemble des activités immobilières de la SCPI.
 - De les évaluer, à toute autre date que leur date d'entrée à leur valeur d'utilité représentant ce que la SCPI accepterait de décaisser pour obtenir cette participation, comme préconisé par le Plan comptable général (article 221-3).

Si à la date de clôture, la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.
 - De les présenter, dans la colonne « Valeurs bilantielles » nette de la dépréciation. Le montant mentionné dans la colonne « Valeurs bilantielles » est également repris dans la colonne « Valeurs estimées ».
- En cas de plus-value latente, cette valeur est indiquée dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, la valeur historique étant mentionnée dans la colonne « Valeur bilantielle ».

III. *Pour les avances en compte courant*

L'ANC recommande :

- De les comptabiliser, à leur date d'entrée pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent. Les avances en compte courant consenties sont analysées comme une créance rattachée et sont comptabilisées au compte 266.
- De les évaluer, à toute autre date en tenant compte le cas échéant de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte Dépréciation des avances en comptes courants.
- De les présenter, dans la colonne « Valeurs bilantielles » nette de la dépréciation. Le montant mentionné dans la colonne « Valeurs bilantielles » est également repris dans la colonne « Valeurs estimées ».

IV. *Pour les trois catégories d'actifs, l'ANC recommande de présenter :*

- L'état du Patrimoine, de la façon suivante :
 - o Total I : Total des placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle, décomposé entre
 - placements immobiliers tels que définis dans le règlement du CRC n°99-06 ;
 - parts, titres et actions définis au paragraphe I de la présente recommandation et les créances rattachées à ces parts, titres et actions.
 - o Total II : Total des parts et titres définis au paragraphe II de la présente recommandation et les créances rattachées à ces parts, titres et actions ;
 - o Total III : Total des actifs et passifs d'exploitation ;
 - o Total IV : Comptes de régularisation.

- Le compte de résultat, de la façon suivante :

Les dépréciations ou reprises de dépréciation des titres, parts, actions ou avances en comptes courants en charges financières et produits financiers.

- Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, de la façon suivante :

Pour chaque participation détenue par la SCPI mentionnée au paragraphe I de la présente recommandation, insérer une affectation du prix d'acquisition de la participation aux actifs et passifs de cette dernière, ainsi qu'une valeur estimée à la date de clôture en expliquant les écarts entre ces deux valeurs. Cette affectation peut être présentée de la manière suivante :

	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs		
Disponibilités		
Autres passifs		
Total	(= prix d'acquisition)	

- L'inventaire détaillé des placements immobiliers, de la façon suivante :

Pour chaque participation détenue par la SCPI mentionnée au paragraphe I. de la présente recommandation, insérer la liste des immeubles détenus par la participation.

- L'annexe, en mentionnant :
 - o dans les règles et méthodes comptables, la méthode d'évaluation des titres, parts, actions détenues par la SCPI et des avances en comptes courants consenties par la SCPI.
 - o dans les informations complémentaires :
 - Donner les mêmes informations pour les titres ou parts mentionnés au paragraphe I de la présente recommandation que celles préconisées pour les immeubles détenus par la SCPI.
 - Le tableau des filiales et participations et créances rattachées pour les autres titres ou parts et avances en compte courant.

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante :

	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote- part détenue (en %)
Titres, parts ou actions)						
Créances rattachées						
Total						