

Règlement ANC N° 2024-01 du 5 avril 2024
modifiant le règlement ANC N° 2021-09 du 5 novembre 2021
relatif au plan comptable des organismes de placement collectif
immobilier

En cours d'homologation

Version avec commentaires infra réglementaires

L'Autorité des normes comptables,

Vu le code de commerce ;

Vu le code monétaire et financier ;

Vu l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009 créant l'Autorité des normes comptables ;

Vu le règlement ANC n° 2021-09 du 5 novembre 2021 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif immobilier ;

Vu le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général ;

ADOpte les modifications suivantes du règlement n° 2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier :

Article 1^{er} :

Il est inséré un titre V, intitulé « Titre V - Comptabilisation des opérations de fusion et opérations assimilées dans les comptes annuels d'une SPPICAV absorbante ou bénéficiaire des apports », ainsi rédigé :

« Titre V - Comptabilisation des opérations de fusion et opérations assimilées dans les comptes annuels d'une SPPICAV absorbante ou bénéficiaire des apports

Chapitre 1 – Cas général

Article 511-1

Sous réserve des adaptations prévues par le présent titre, les opérations de fusion et opérations assimilées réalisées par une SPPICAV absorbante ou bénéficiaire des apports sont comptabilisées dans ses comptes annuels conformément aux dispositions du titre VII du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Chapitre 2 – Cas particulier : opérations de fusion et de transmission universelle de patrimoine impliquant une entité visée aux 2° et 3° du I de l’article L 214-36 du code monétaire et financier

Article 512-1

Le présent chapitre traite de la comptabilisation, dans les comptes individuels d’une SPPICAV absorbante, confondante ou bénéficiaire des apports, de toutes les opérations de fusions et opérations assimilées :

- rémunérées par des titres et retracées dans un traité d’apport prévu à l’article L 236-6 du code de commerce ou, dans le cadre d’une transmission universelle de patrimoine, de tout autre document faisant foi ;
- et pour lesquelles, l’entité absorbée, confondue ou apporteuse est une entité visée aux 2° et 3° du I de l’article L 214-36 du code monétaire et financier.

Article 512-2

Les apports en nature sont inscrits dans les comptes de la SPPICAV pour les valeurs figurant dans le traité d’apport ou, dans le cadre d’une transmission universelle de patrimoine, de tout autre document faisant foi. Ces valeurs sont définies conformément aux règles d’évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

Article 512-3

Lors de l’annulation des titres de l’entité absorbée ou confondue (à leur coût d’acquisition), auxquels se substituent les actifs et passifs de la société absorbée ou confondue, un écart positif ou négatif peut apparaître. Cet écart est analysé et peut, le cas échéant, correspondre, à hauteur de la participation détenue dans la société absorbée ou confondue :

- aux résultats bénéficiaires ou déficitaires accumulés par la société absorbée ou confondue depuis l’acquisition des titres et non distribués. La quote-part correspondante est enregistrée en produits ou charges sur parts et actions d’entités à caractère immobilier dans le résultat de l’activité immobilière ;
- aux plus ou moins-values latentes sur les actifs et passifs apportés par la société absorbée ou confondue. La quote-part correspondante est enregistrée dans un compte de capital 10811 dont le fonctionnement est identique à celui du compte 104 ;
- au-delà, à un éventuel montant résiduel. Ce montant résiduel est affecté aux différents actifs et passifs apportés par la société absorbée ou confondue et enregistré dans un compte de capital 10812 dont le fonctionnement est identique à celui du compte 104.

IR 1 - Commentaires contextuels - Spécificités de la comptabilisation de l’écart entre le coût d’acquisition des titres de l’entité absorbée ou confondue et l’entrée des actifs et passifs de l’entité absorbée chez la SPPICAV absorbante

Rappel du principe de comptabilisation des fusions et opérations assimilées du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général (PCG) :

L’écart entre l’actif net positif reçu par la SPPICAV absorbante et la valeur comptable de cette participation peut faire apparaître un écart défini à l’article 745-1 du PCG comme un boni ou un mali et comptabilisé selon les articles 745-2 à 745-4 du PCG.

Le boni est comptabilisé dans le résultat financier à hauteur de la quote-part des résultats accumulés par l’entité absorbée depuis l’acquisition et non distribués et dans les capitaux propres pour le montant résiduel ou si les résultats accumulés ne peuvent être déterminés de manière fiable.

Le mali de fusion peut, le cas échéant, être décomposé en deux éléments : le mali technique et le solde résiduel comptabilisé dans le résultat financier de l’entité absorbante de l’exercice au cours duquel l’opération est réalisée.

Cependant, des adaptations sont nécessaires au regard des spécificités des SPPICAV.

Le résultat net de la SPPICAV est composé du résultat immobilier, du résultat financier et des autres résultats et comptes de régularisation en application de l'article L214-51 du code monétaire et financier. Le résultat immobilier reflète les produits nets de charges issus des actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts réalisés pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier. Le résultat financier sur opérations financières reflète les produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers (autre que les actifs à caractère immobilier). Les résultats antérieurs non distribués concernent les entités à prépondérance immobilière et sont comptabilisés en résultat immobilier et non en résultat financier en application du présent règlement comptable des OPCI.

Les sommes distribuables par une SPPICAV, définies à l'article L214-69 du code monétaire et financier, n'intègrent pas de résultat latent. Le capital, défini à l'article L214-62 du même code, correspond à tout moment à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies au I de l'article L214-69.

Excepté la part correspondant aux résultats non distribués par l'entité absorbée, l'écart constaté lors de l'absorption de l'entité absorbée par la SPPICAV a la nature de plus ou moins-value latente, non réalisée, et ne rentre pas en conséquence dans la définition des sommes distribuables. Cet écart résiduel, ayant la nature de plus ou moins-value latente attachée à l'actif immobilier apporté est comptabilisé dans des comptes de capital, plus précisément dans des sous comptes du compte « 108 Autres éléments de variation de l'Actif net ». Dans le principe, ce traitement comptable est analogue à celui des différences d'estimation et correspond à celui des frais liés à l'acquisition d'un actif immobilier qui sont rapportés au résultat lors de la cession de l'actif immobilier. Ce faisant, ces plus ou moins-values seront comptabilisées en résultat lors de la cession de l'actif immobilier apporté afin de permettre de calculer une plus ou moins-value sur cet actif immobilier comme si ce dernier avait été acquis dès le début par la SPPICAV.

IR 3 – Modalité d'application - Annulation des différences d'estimation des titres de l'entité absorbée dans les comptes de la SPPICAV

En cours de détention par la SPPICAV, les parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé détenues par cette dernière dont l'actif est principalement constitué d'actifs immobiliers (biens ou droits immobiliers) sont valorisées à la valeur actuelle. Les différences d'estimation correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les actifs et passifs éligibles et sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition de ces actifs et passifs et leur valeur actuelle. Les variations de différences d'estimations sont comptabilisées en compte 105 en application de l'article 113-1 du présent règlement. Ainsi, antérieurement à la fusion, la SPPICAV a comptabilisé des différences d'estimation sur les titres de l'entité absorbée auxquels se substituent les actifs et passifs apportés.

En application de l'article 113-1 du présent règlement, les règles de comptabilisation et d'évaluation sont applicables à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de chaque exercice.

En conséquence, les différences d'estimation sur les titres de l'entité absorbée, calculées lors du dernier calcul de la valeur liquidative de la SPPICAV, sont annulées lors du premier calcul de la valeur liquidative suivant la fusion ou la transmission universelle de patrimoine. Postérieurement à celle-ci, la SPPICAV calcule la valeur actuelle de tous ses actifs et passifs et comptabilise les différences d'estimation qui en découlent.

IR3 – Suivi comptable

La SPPICAV peut créer les subdivisions de comptes nécessaires pour enregistrer, pour chaque actif apporté, la valeur de cet actif dans les livres comptables de la société absorbée ou confondue, la plus ou moins-value latente sur cet actif et le cas échéant, le montant résiduel constaté lors de l'annulation des titres de l'entité absorbée ou confondue affecté, pour tout ou partie, par la SPPICAV à cet actif.

Article 512-4

Pour toutes les opérations entrant dans le champ d'application du présent chapitre, la SPPICAV explicite dans l'annexe :

- les modalités de traitement de l'écart positif ou négatif constaté lors de l'annulation des titres de l'entité absorbée ou confondue et en particulier l'affectation de l'éventuel montant résiduel aux différents actifs et passifs apportés par la société absorbée ou confondue et enregistré dans un compte de capital 10812 ;
- les incidences de l'opération sur l'évolution de l'actif net dans le tableau prévu à l'article 333-3 ».

IR4 – Exemple illustratif : cas d'une fusion entre une SPPICAV et une entité non SPPICAV détenue à 100 %

| <i>Bilan SPPICAV avant la fusion</i> | | | |
|--------------------------------------|--------------|--|--------------|
| <i>Titres</i> | | | |
| <i>Coût de revient*</i> | <i>1 000</i> | <i>Capital avant Diff. estimation</i> | <i>1 190</i> |
| <i>Diff. d'estimation</i> | <i>410</i> | <i>Variation Diff. estimation sur titres</i> | <i>410</i> |
| | | <i>Résultat</i> | <i>10</i> |
| <i>Valeur actuelle des titres</i> | <i>1 410</i> | <i>Capitaux propres (Actif net)</i> | <i>1 610</i> |
| <i>Trésorerie</i> | <i>200</i> | <i>Dettes</i> | |
| <i>Total Actif</i> | <i>1 610</i> | <i>Total Passif</i> | <i>1 610</i> |

*Les frais d'acquisition des titres sont par hypothèse nuls.

| <i>Bilan de l'entité absorbée au jour de la fusion</i> | | | |
|--|--------------|-------------------------|--------------|
| <i>Immeuble</i> | | <i>Capital</i> | <i>800</i> |
| <i>Valeur brute</i> | <i>1 000</i> | <i>Résultat</i> | <i>30</i> |
| <i>Amortissements</i> | <i>-180</i> | <i>Capitaux propres</i> | <i>830</i> |
| <i>Valeur nette comptable</i> | <i>820</i> | <i>Dettes</i> | <i>200</i> |
| <i>Trésorerie</i> | <i>210</i> | <i>Total Passif</i> | <i>1 030</i> |
| <i>Total Actif</i> | <i>1 030</i> | | |

Valeur actuelle de l'immeuble : 1 400

Actif net apporté (valeur réelle) : 1410 (830-820+1 400)

L'écart de 410 (1 410-1 000) constaté lors de l'annulation du coût d'acquisition des titres de l'entité absorbée auxquels se substituent les actifs et passifs de l'entité absorbée peut s'analyser à hauteur de :

- *30 par le résultat bénéficiaire accumulé par l'entité absorbée depuis l'acquisition des titres et non distribué à la date de l'opération ;*
- *380 par la plus-value latente sur l'immeuble ;*
 - *plus-value latente sur l'immeuble apporté, soit 580 (1400-820),*
 - *annulation de la plus-value latente sur l'immeuble incluse dans le coût d'acquisition des titres de l'entité absorbée lors de leur acquisition par la SPPICAV à hauteur de 200.*

Ecritures comptables chez la SPPICAV absorbante

| | <i>Débit</i> | <i>Crédit</i> |
|--|--------------|---------------|
| <i>25 Titres</i> | | <i>1 000</i> |
| <i>21 Immeubles locatifs</i> | <i>1 400</i> | |
| <i>Pour la valeur actuelle qui peut se décomposer en :</i> | | |
| <i>Valeur nette comptable : 820</i> | | |
| <i>Plus-value latente (1 400- 820) = 580</i> | | |
| <i>5X Trésorerie</i> | <i>210</i> | |
| <i>4x Dettes</i> | | <i>200</i> |
| <i>738 Quote-part du résultat de fusion</i> | | <i>30</i> |
| <i>10811 Plus-values latentes sur actifs apportés</i> | | <i>580</i> |
| <i>10812 Autres écarts sur opérations de fusion</i> | <i>200</i> | |

Ecritures comptables chez la SPPICAV lors du calcul de la valeur liquidative suivant la fusion

A la date de calcul de la valeur liquidative postérieure à la fusion, l'immeuble locatif est évalué à 1405.

| | Débit | Crédit |
|---|--------------|---------------|
| 27 Différences d'estimation / Titres | | 410 |
| 105 Variation des différences d'estimation / Titres | 410 | |
| 271 Différences d'estimation / Immeuble locatif | 5 | |
| 105 Variation des différences d'estimation / Immeuble locatif | | 5 |

| <i>Bilan SPPICAV après la fusion</i> | | | |
|--------------------------------------|-------|--|-------|
| Immeubles locatifs | 1 400 | Capital avant Diff. d'estimation (1) | 1 570 |
| Diff. d'estimation | 5 | Variation Diff. d'estimation sur Immeubles | 5 |
| | | Résultat | 40 |
| | | Capitaux propres (Actif net) | 1 615 |
| Trésorerie | 410 | Dettes | 200 |
| Total Actif | 1 815 | Total Passif | 1 815 |

(1) dont :

- Capital avant Diff. d'estimation précédent la fusion : 1 190
- Ecart résultant de la fusion : 380

Lors de la cession de l'immeuble :

Par hypothèse, cession de l'immeuble à 1 410. Les différences d'estimation de 5 seront annulées à la prochaine valeur liquidative calculée. La plus-value nette peut se décomposer en plus-value dégagée lors de la fusion (380) et celle au moment de la cession (10).

| | Débit | Crédit |
|--|--------------|---------------|
| 21 Immeubles locatifs | | 1 400 |
| 5X Trésorerie | 1 410 | |
| 10811 Plus-values latentes sur actifs apportés | 580 | |
| 10812 Autres écarts sur opérations de fusion | | 200 |
| 761 Plus-value réalisée nette | | 390 |

IR4 – Exemple illustratif : cas d'une fusion entre une SPPICAV et une entité non SPPICAV détenue à 30 %

| <i>Bilan SPPICAV avant la fusion</i> | | | |
|--------------------------------------|-----|---|-----|
| Titres | | | |
| Coût de revient* | 300 | Capital avant Diff. d'estimation | 340 |
| Diff. d'estimation | 123 | Variation Diff. d'estimation sur titres | 123 |
| | | Résultat | 0 |
| Valeur actuelle des titres | 423 | Capitaux propres (Actif net) | 463 |
| Trésorerie | 47 | Dettes | 7 |
| Total Actif | 470 | Total Passif | 470 |

| <i>Bilan de l'entité absorbée au jour de la fusion</i> | | | |
|--|-------|------------------|-------|
| Immeuble | | Capital | 800 |
| Valeur brute | 1 000 | Résultat | 30 |
| Amortissements | -180 | Capitaux propres | 830 |
| Valeur nette comptable | 820 | Dettes | 200 |
| Trésorerie | 210 | Total Passif | 1 030 |
| Total Actif | 1 030 | | |

Valeur actuelle de l'immeuble : 1 400

Actif net apporté (valeur réelle) : 1 410 (830-820+1 400)

L'écart de 123 (30%*1 410 - 300) constaté lors de l'annulation du coût d'acquisition des titres de l'entité absorbée auquel se substituent les actifs et passifs de l'entité absorbée peut s'analyser à hauteur de :

- 9 (30% de 30) par la quote-part de la SPPICAV dans le résultat bénéficiaire accumulé par l'entité absorbée depuis l'acquisition des titres et non distribué à la date de l'opération ;
- 114 par la plus-value latente sur l'immeuble ;
 - la plus-value latente sur l'immeuble apporté, soit 174 (30%*(1400-820)) ;
 - annulation de la plus-value latente sur l'immeuble incluse dans le coût d'acquisition des titres de l'entité absorbée lors de leur acquisition par la SPPICAV à hauteur de 60 (300-30%*800).

Ecritures comptables chez la SPPICAV absorbante

| | Débit | Crédit |
|--|--------------|---------------|
| 25 Titres | | 300 |
| 21 Immeubles locatifs | 1 400 | |
| <i>Pour la valeur actuelle qui peut se décomposer en :</i> | | |
| <i>Valeur nette comptable : 820</i> | | |
| <i>Plus-value latente (1 400- 820) = 580</i> | | |
| 5X Trésorerie | 210 | |
| 4x Dettes | | 200 |
| 738 Quote-part du résultat de fusion | | 9 |
| 10811 Plus-values latentes sur actifs apportés | | 174 |
| 10812 Autres écarts sur opérations de fusion | 60 | |
| 1021 Emission | | 987 |

Les 987 correspondent à la souscription de titres de la SPPICAV pour rémunérer les co-investisseurs qui détenaient 70% de l'entité absorbée, soit 70%*1 410. Les comptes de régularisation ne sont pas mouvementés dans cet exemple en l'absence de sommes distribuables inscrites au bilan de la SPPICAV à la date de l'opération.

Ecritures comptables chez la SPPICAV lors du calcul de la valeur liquidative suivant la fusion

A la date de calcul de la valeur liquidative postérieure à la fusion, l'immeuble locatif est évalué à 1 405.

| | Débit | Crédit |
|---|--------------|---------------|
| 27 Différences d'estimation / Titres | | 123 |
| 105 Variation des différences d'estimation / Titres | 123 | |
| 271 Différences d'estimation / Immeuble locatif | 5 | |
| 105 Variation des différences d'estimation / Immeuble locatif | | 5 |

| <i>Bilan SPPICAV après la fusion</i> | | | |
|--------------------------------------|--------------|---|--------------|
| <i>Immeubles locatifs</i> | <i>1 400</i> | <i>Capital avant Diff d'estimation (1)</i> | <i>1 441</i> |
| <i>Diff. d'estimation</i> | <i>5</i> | <i>Variation Diff. d'estimation sur Immeubles</i> | <i>5</i> |
| | | <i>Résultat</i> | <i>9</i> |
| <i>Trésorerie</i> | <i>257</i> | <i>Dettes</i> | <i>207</i> |
| <i>Total Actif</i> | <i>1 662</i> | <i>Total Passif</i> | <i>1 662</i> |

(1) dont :

- Capital avant Diff. d'estimation précédent l'émission des parts liée à la fusion : 340
- Emission : 987
- Ecart résultant de la fusion : 114

Lors de la cession de l'immeuble :

Par hypothèse, cession de l'immeuble à 1 410. Les différences d'estimation de 5 seront annulées à la prochaine valeur liquidative calculée. La plus-value nette peut se décomposer en plus-value dégagée lors de la fusion (174) et celle au moment de la cession (10).

| | Débit | Crédit |
|--|--------------|---------------|
| 21 Immeubles locatifs | | 1 400 |
| 5X Trésorerie | 1 410 | |
| 10811 Plus-values latentes sur actifs apportés | 174 | |
| 10812 Autres écarts sur opérations de fusion | | 60 |
| 761 Plus-value réalisée nette | | 124 |

IR4 – Exemple illustratif : cas d'une fusion entre une SPPICAV et une entité non SPPICAV détenue à 100 % qui vient de céder son actif immobilier

| <i>Bilan SPPICAV avant la fusion</i> | | | |
|--------------------------------------|-------|--|-------|
| <i>Titres</i> | | | |
| <i>Coût de revient*</i> | 1 000 | <i>Capital avant Diff. d'estimation</i> | 1 190 |
| <i>Diff. d'estimation</i> | 410 | <i>Variation Diff. d'estimation sur titres</i> | 410 |
| | | <i>Résultat</i> | 10 |
| <i>Valeur actuelle des titres</i> | 1 410 | <i>Capitaux propres (Actif net)</i> | 1 610 |
| <i>Trésorerie</i> | 200 | <i>Dettes</i> | |
| <i>Total Actif</i> | 1 610 | <i>Total Passif</i> | 1 610 |

*Les frais d'acquisition des titres sont par hypothèse nuls.

| <i>Bilan de l'entité absorbée au jour de la fusion</i> | | | |
|--|-------|-------------------------|-------|
| <i>Immeuble</i> | | | |
| <i>Valeur brute</i> | | <i>Capital</i> | 800 |
| <i>Amortissements</i> | | <i>Résultat</i> | 610 |
| <i>Valeur nette comptable</i> | | <i>Capitaux propres</i> | 1 410 |
| <i>Trésorerie</i> | 1 410 | <i>Dettes</i> | |
| <i>Total Actif</i> | 1 410 | <i>Total Passif</i> | 1 410 |

L'immeuble a été cédé avant la fusion. Cette cession a généré un résultat de cession de 580 (1 400 – 820). Les dettes ont été remboursées au moyen des liquidités provenant de la cession de l'immeuble. Par ailleurs, l'entité a généré par son activité un résultat de 30.

L'écart de 410 (1 410-1 000) constaté lors de l'annulation du coût d'acquisition des titres de l'entité absorbée auxquels se substituent les actifs et passifs de l'entité absorbée s'analyse à hauteur de :

- 610 par le résultat bénéficiaire accumulé par l'entité absorbée depuis l'acquisition des titres et non distribué à la date de l'opération, en ce inclus la PV réalisée sur la cession de l'immeuble ;
- -200 par la plus-value latente sur l'immeuble incluse dans le coût d'acquisition des titres de l'entité absorbée lors de leur acquisition par la mère (1000-800).

Ecritures comptables chez la SPPICAV absorbante

| | Débit | Crédit |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| 25 Titres | | 1 000 |
| 5X Trésorerie | 1 410 | |
| 738 Quote-part du résultat de fusion | | 410 |

| <i>Bilan SPPICAV après la fusion</i> | | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|
| | | <i>Capital</i> | <i>1 190</i> |
| | | <i>Résultat (1)</i> | <i>420</i> |
| | | <i>Capitaux propres (Actif net)</i> | <i>1 610</i> |
| <i>Trésorerie</i> | <i>1 610</i> | | |
| <i>Total Actif</i> | <i>1 610</i> | <i>Total Passif</i> | <i>1 610</i> |

(1) Dont

- *Résultat avant la fusion : 10*
- *Quote-part du résultat de fusion : 410*

Article 2 :

A l'article 333-3 :

- dans le tableau, il est ajouté avant la ligne « Autres éléments¹ », une ligne « Ecart résultant d'une fusion ou transmission universelle de patrimoine » ;
- dans la note de bas de page sous le tableau, sont supprimés les termes : «apports sur fusion, ».

Article 3 :

A l'article 411-3, sont insérés les comptes suivants :

- sous le compte existant « 108 - Autres éléments de variation de l'Actif net » :
 - « 1081 – Ecart résultant d'une fusion ou transmission universelle de patrimoine
 - 10811 – Plus ou moins-values latentes sur actifs et passifs apportés
 - 10812 – Autres écarts sur opérations de fusion » ;
- sous le compte existant « 63 - Charges sur parts et actions d'entités à caractère immobilier » :
 - « 638 – Quote-part du résultat de fusion ou de transmission universelle de patrimoine »
- les comptes « 73 - Produits sur parts et actions d'entités à caractère immobilier » et « 738 – Quote-part du résultat de fusion ou de transmission universelle de patrimoine ».

Article 4 :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux opérations de fusion et de transmission universelle de patrimoine d'une entité détenue par une SPPICAV en application des 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier dont la date d'effet est postérieure à l'entrée en vigueur du présent règlement.

©Autorité des normes comptables, avril 2024