**Décomposition des immeubles :**

**Méthodologie de mise en œuvre et problèmes posés par la première application de la réforme 2005**

**PARTIE 1** **:Une redéfinition des notions et des méthodologies qui entraîne de profondes mutations dans la gestion technique et comptable des immeubles.**

**1.1 - Définitions des notions importantes**

**1.1.1 - Un actif**

**1.1.2 - Un actif amortissable**

**1.1.3 - Un composant d'immobilisation**

**1.1.4 - Un amortissement**

**1.1.5 - Une dépréciation**

**1.1.6 – Les dépenses d'entretien et de réparation**

**1.2 – Mise en place de la décomposition : évaluation et comptabilisation**

**des composants selon plusieurs méthodes.**

**1.2.1 – La notion de remplacement au cœur de la méthode**

**1.2.2 – Les différentes méthodologies de décomposition.**

**1.2.2.1 – La méthode de la décomposition par le coût réel historique**

**1.2.2.2 – La méthode de la décomposition par grille de répartition**

*A - La décomposition selon les grilles du CSTB*

***B - La décomposition selon la grille de la FSIF***

***C - Analyse de ces grilles de répartition***

**1.2.2.3 – Une mesure de simplification qui pose le problème du remplacement futur.**

**PARTIE 2 : Un virage comptable qu'il convient d'optimiser malgré de nombreuses incertitudes.**

**2.1 – Les problèmes liés à la notion de remplacements.**

**2.1.1 – Une mesure de simplification qui ne semble pas viable à terme.**

**2.1.2 – Charge ou immobilisation : un choix non orienté par les textes.**

**2.2 - Influence de la structure sur la qualité de la décomposition et le choix de la méthode.**

**2.3 – Les problèmes techniques et comptables posés par l'application des ces**

**différentes méthodes de décomposition**

**2.3.1 – Jusqu'à quel point décomposer un immeuble ?**

**2.3.2 – Le recalcul des amortissements : méthode rétrospective / méthode prospective.**

**2.3.3 – Le coût historique au cœur du débat**

**2.4 – Le problème spécifique de la variation des dotations aux amortissements**

**2.4.1 - Les causes de l'augmentation : la modification des éléments du calcul**

**2.4.2 - Les effets de l'augmentation : les questions fiscales et financières**

**2.5 – Une précision réitérée de la notion de dépréciation**

##### PARTIE 3 :Conséquences de la réforme dans la gestion quotidienne et dans la prise de décision.

**3.1 – Une organisation qui doit encore être éprouvée.**

**3.1.1 – L'élaboration de procédures internes et de plans de formation pour une**

**information comptable plus juste.**

**3.1.2 – Un manque d'outils à jour et performants pour faciliter le changement.**

**3.2 – L'appréhension du problème par les conseils : opposition du bénéfice retiré**

**par rapport au temps passé.**

**3.2.1 – Une réforme génératrice de chiffre d'affaires pour les experts et les formateurs**

**3.2.2 – Incidences de ce traitement ponctuel sur l'activité normale des professionnels**

**3.3 – Le client confronté à la réforme : incompréhension et prise de décision**

**3.3.1 – Un concept mal compris et un impact réduit sur la lecture des comptes.**

**3.3.2 – L'influence de la réforme sur la prise de décision**

**3.4 – Exemple d'application en cabinet spécialisé dans la comptabilité immobilière**

**3.5 – La réalité économique issue de cette reforme: un concept utopique ?**

**Introduction**

L'année 2005 a marqué une étape importante dans l'évolution du droit comptable français et international. Comme toute modification substantielle d'un référentiel, quel qu'il soit, cela débouche sur des améliorations mais entraîne aussi de nombreuses difficultés.

Au niveau international, les normes de l'IASB sont devenues, au 1er janvier 2005, le langage comptable de référence pour les comptes consolidés des sociétés cotées en Europe.

Résolument tournées vers les attentes des acteurs des marchés financiers, qui - investisseurs, analystes, gestionnaires d’actifs, avocats ou agences de communication- se rejoignent pour réclamer transparence et comparabilité (sous-jacent d'un meilleur reflet de la situation économique), ces normes procèdent d’une philosophie nouvelle, qui est censée améliorer l'information financière mais qui bouleverse les repères des professionnels du chiffre.

Au niveau national, les entreprises françaises qui ne sont ni consolidées, ni cotées sur un marché financier sont aussi (indirectement) concernées par les normes de l'IASB.

En effet, les états membres avaient la faculté d'étendre les normes IAS/IFRS aux comptes sociaux. La France n'a pas ouvert cette option mais, dans un souci de convergence progressive du PCG vers ces normes, le CRC (sur avis du CNC) a entrepris une modernisation du PCG.

C'est ainsi qu'au 1er janvier 2005 les entités soumises au référentiel français ont dû mettre en application les nouvelles règles comptables en matière :

* d'amortissement des actifs immobilisés (règlement CRC 2002-10),
* de comptabilisation des dépréciations et de suivi de gros entretien (règlement CRC 2003-07)
* d'évaluation des actifs (règlement CRC 2004-06).

L'objectif de ces réformes s'inscrit bien dans le processus de convergence de la "comptabilité à la française" vers les normes internationales qui ont pour but

* de donner une vision économique de l'entreprise en développant le principe de prééminence de la réalité (économique) sur la forme (juridique) et la notion de juste valeur, concepts qui n'apparaissaient pas explicitement dans le PCG,
* d'orienter l'information comptable et financière, en premier lieu vers les investisseurs.

De telles évolutions ont pour conséquence une nécessaire adaptation des règles fiscales. L'administration fiscale a procédé selon trois axes principaux (BO 4 A-13-05 du 30 décembre 2005) :

* le maintien de la connexité entre fiscalité et comptabilité
* la préservation de la neutralité fiscale
* la simplicité des retraitements fiscaux.

De plus, elle a prévu un étalement fiscal des conséquences de la première application de ces nouvelles règles.

Malgré de nombreuses publications, légales et doctrinales, les entreprises (principalement les PME), pressées par le temps, n'ont préparé leur mise en œuvre que très tardivement.

Cependant, des mesures de simplification étaient prévues par les textes et l'administration sera clémente sur ce point (sauf abus manifestes) lors des contrôles qui pourraient intervenir après la clôture butoir du 31 décembre 2005, à charge pour les entités concernées de régulariser leur situation sur les exercices suivants.

Les notions d'actif, d'amortissement et de provision pour grosses réparations sont réformées en profondeur afin de rapprocher les pratiques comptables de la réalité économique.

Mais l'exercice n'est pas sans poser de difficultés pratiques, tant dans la compréhension des reformes, qui reste parfois un peu vague, que dans leur mise en application.

Les particularités liées à la mise en place de ces réformes sur les immeubles est une approche à ne pas négliger. Non seulement parce qu'elle porte sur des montants importants mais aussi du fait de la complexité dans le suivi et la gestion des éléments qui se rattachent à ce type d'actifs (suivi généralement assuré par des professionnels du secteur).

De ce fait, les petites et moyennes organisations n'ont pas toujours suffisamment de trésorerie ni de temps pour traiter cette question avec toute l'ampleur qu'elle mérite.

Des avis du comité d'urgence du CNC ainsi que des éléments de doctrine et des études sectorielles proposées par des organismes liés au secteur immobilier apportent des réponses mais de nombreuses interrogations demeurent.

* Comment déterminer les composants en fonction des spécificités de chaque immeuble ?
* Jusqu'à quel niveau de décomposition peut-on (doit-on) aller ?
* Comment évaluer et suivre les différents composants lors de remplacement ?
* Comment adapter les procédures et le système d'information pour faciliter les suivis ?
* Comment optimiser la méthodologie d'application pour limiter le risque fiscal ?
* …

C'est donc dans un contexte d'incertitude, propre à toute période transitoire, que les experts comptables, comptables d'entreprises, auditeurs et autres intervenants extérieurs ont dû appliquer ces réformes.

L'exercice était d'autant plus difficile que, les procédures, la méthodologie, ou les outils n'avaient pas encore été éprouvés. Des modifications dans l'organisation (métier, gestion, comptabilité) et une adaptation des systèmes d'information ont été nécessaires. Les gestionnaires de parcs immobiliers ont donc dû innover et prendre des décisions en fonction de leur appréciation de la réalité économique.

Dès lors, on peut s'interroger sur la complexité et l'intérêt de mise en œuvre de ce chantier.

Est-ce, à terme, une contrainte insurmontable pour les entités n'ayant pas les moyens techniques et financiers pour préparer la réforme et en assurer un suivit pertinent ? (et pour celles qui en ont les moyens?)

Ces reformes sont-elles inadaptées à un tel public ?

Répondent-elles à leurs besoins d'information et à leur obligation de transparence économique ?

Enfin, l'approche plus économique des comptes est-elle avérée ou n'est-ce qu'une utopie ?

A l'issue d'une brève définition des principes liés à ces reformes, une première partie, jalonnée d'exemples concrets, exposera et analysera les différentes méthodologies d'application imposées par les textes pour la mise en place de la décomposition, de l'évaluation et de l'amortissements des immeubles des entités françaises.

Une seconde partie mettra en exergue les problèmes techniques et comptables relatifs à la première application de ces règles.

Dans un, troisième et dernier temps nous étudierons l'impact de la réforme sur l'organisation des entités impliquées tout en mettant en lumière l'incidence sur les indicateurs financiers et donc sur les décisions d'investissement et de gestion. Nous pourrons ainsi nous interroger sur l'apparente utopie d'une réalité économique homogène pour les lecteurs de comptes.

Toutes les entités soumises au PCG et exploitant un immeuble sont concernées. Il s'agit, entre autres :

* des commerçants et des artisans (BIC ou IS )
* des assujettis aux BNC et aux BA
* des sociétés commerciales (SA, SAS, SARL, SNC, SEL,…)
* des associations et des fondations non régies par un plan comptable spécifique
* de certaines sociétés civiles (incluant les SCI)
* de certaines entités du secteur public (tel que les SEM)

Etant donné l'ampleur de ces réformes, il convient de préciser, d'une part, les thèmes qui seront abordés et, d'autre part, les différents types d'immeubles concernés par la suivante analyse :

***Les thèmes abordés :***

* La décomposition des immeubles (notion de remplacement)
* L'évaluation des différents composants (actualisation, valeur résiduelle,…)
* L'amortissement et ses nouvelles notions (durée d'utilité, durée résiduelle de vie,…)

***Les immeubles concernés :***

* Les immeubles destinés à la location ou à l'utilisation (immeubles de bureau, locaux d'activité, centres commerciaux, logements, entrepôts, …)

Ne sera abordée que brièvement :

* La provision pour gros entretiens et grandes révisions

Ne seront pas traités :

* Les immeubles détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité,
* Les aspects liés à la dépréciation des immeubles,
* Les aspects liés à la cession d'immeuble (régime des plus values)
* La suppression des charges à repartir
* Les problèmes des subventions attribuées pour l'acquisition ou l'entretien des immeubles,
* Le traitement des coûts de démantèlement.

##### Une redéfinition des notions et des méthodologies qui entraîne de profondes mutations dans la gestion technique et comptable des immeubles.

**1.1 - Définitions des notions importantes**

Afin d'aborder cette analyse avec pragmatisme, il convient d'en définir les différentes notions.

**1.1.1 - Un actif**, tel que défini par le règlement CRC 2004-06 est :

* un élément identifiable du patrimoine
* ayant une valeur économique positive pour l'entité (c.à.d. : générant une ressource),
* que l'entreprise contrôle du fait d'évènements passés,
* dont elle attend des avantages économiques futurs,
* et dont le coût peut être déterminé de façon fiable.

🢩 La principale nouveauté réside dans l'abandon du critère de propriété au profit de la condition de contrôle. Cette condition suppose que l’entreprise maîtrise les avantages résultant de l'élément contrôlé mais également assume l’essentiel des coûts et des risques qui y sont liés. Il s'agit donc d'un élément déterminant pour la comparaison des entités dont les décisions de gestion sont différentes (investissement ou crédit bail par exemple) ce qui constitue l'un des accessoires de la lisibilité "économique" des comptes.

Exclusions : - contrats de location (location simple ou avec option d’achat, crédit-bail)

- contrats de louage de brevets ou de marques,

- instruments financiers, (titres immobilisés, VMP, prêts)

La valorisation d'un actif immobilisé a aussi fait l'objet de modifications :

* Les immobilisations acquises à titre onéreux sont inscrites à l'actif pour leur coût d'acquisition. Celui-ci s'entend :

⮩ Net des rabais, remises et ristournes mais également (et c'est une nouveauté) des escomptes obtenus;

⮩ Les frais accessoires et frais d'acquisition devant être pris en compte ont été précisés (il s'agit notamment des frais d'emprunt courus jusqu'à la date d'acquisition ou de réception définitive de l'actif).

Nb : ces notions ne seront pas développées ici.

* Les immobilisations acquises à titre gratuit sont toujours inscrites pour leur valeur vénale (la seule modification par rapport à l'ancienne méthode étant la prise en compte des coûts de sortie de l'actif).
* Les immobilisations acquises par voie d'apport sont inscrites à leur valeur d'apport
* Les immobilisations acquises par voie d'échange sont inscrites à leur valeur vénale (en cas d'évaluation fiable) ou à leur valeur nette comptable de cession (dans le cas contraire).
* Les immobilisations créées sont inscrites au coût de production (hors coûts administratifs)

Ces méthodes de valorisation doivent être appliquées lors de l'identification de composant ou lors de leur remplacement. La valeur de sortie des composants devant alors tenir compte de ces précisions.

**1.1.2 - Un actif amortissable** est un actif dont l'utilisation (consommation des avantages économiques attendus par l'entreprise) est déterminable, c.à.d. : limitée dans le temps du fait de l'usure physique, de l'évolution des techniques ou de règles juridiques.

Lorsque différents critères s'appliquent, il convient de retenir l'utilisation dont la durée est la plus courte.

L'une des particularités de cette nouvelle définition est la prise en compte de la valeur résiduelle. Cette notion n'est à intégrer qu'au cas où celle ci serait mesurable et significative.

Elle correspond au montant que l'entreprise s'attend à obtenir de la vente de l'immobilisation à la fin de sa période d'utilité pour l'entreprise.

🢩 Lorsque l’utilisation d’un actif n’est pas déterminable, en raison de l’absence d’une durée prévisible, finie et mesurable pour les avantages économiques qu’il procure, cet actif ne peut faire l’objet d’un amortissement (exemple : terrains, fonds de commerce…).

A priori, cette précision n'influera pas sur le caractère amortissable ou non d'une immobilisation et donc sur les retraitements à effectuer pour le passé.

***Exemple sur la notion de valeur résiduelle.***

Application pour l'exercice N

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Ascenseur | 120.000 € |  |
|  | Valeur résiduelle |  <20.000 €> |  |
|  | **Base amortissable** |  | **100.000 €** |
|  | Durée d'utilité | 10 ans |  |
|  | Amortissement en N (linéaire) |  <10.000 €> |  |
|  | ***Valeur nette comptable*** |  |  ***90.000 €*** |
|  | Valeur résiduelle |  20.000 € |  |
|  | **Valeur nette réelle** |  | **110.000 €** |

De ce fait, à l'issue des 10 années (si les prévisions quant au montant de la valeur résiduelle et à la durée d'utilité n'ont pas été modifiées), la VNC sera de 20.000 € soit le montant de la valeur résiduelle.

Coût d'acquisition d'un ascenseur :120.000€ 2120?120.000 €

Valeur résiduelle estimée : 20.000€

Durée d'utilité : 10 ans

Données

**1.1.3 - Un composant d'immobilisation** est un des éléments constitutifs d'un actif qui a une utilisation différente de celle de cet actif et/ou de ses autres éléments.

Les différents composants d'un actif doivent obligatoirement être valorisés séparément et être soumis à un plan d'amortissement propre lorsque :

* ils ont une durée d'utilité différente,
* ils procurent des avantages à l'entité selon des rythmes différents.

🢩 Le mode et la durée d'amortissement doivent donc être déterminés pour chacun des composants.

Il existe deux catégories de composants qui peuvent aboutir à un traitement différent:

* Les éléments principaux de l'immobilisation, qui doivent obligatoirement être enregistrés en tant que composants séparés.
* Les programmes pluriannuels de gros entretien ou de grande révision, pour lesquels le choix est laissé entre l'approche par composant et la constitution d'une provision pour gros entretien ou grande révision (l'option doit être exercée de la même manière pour l'ensemble des biens de l'entité).

(Voir provisions pour grosses réparations – 1.1.6)

La partie non décomposée de l'immobilisation sera appelée "structure", dans le cas présent, la structure d'un immeuble constitue le gros œuvre.

**1.1.4 - Un amortissement** est la répartition systématique et irréversible du montant amortissable d'un actif en fonction de son utilisation

🢩 L'actif n'est donc plus amorti à partir d'une durée de vie estimée mais sur la base de sa durée d'utilité prévue, (ou période pendant laquelle l'entité pense utiliser le bien).

Cette utilisation est mesurée par la consommation des avantages économiques attendus de cet actif, elle est déterminable soit en unité de temps, soit par d'autres unités d'œuvre si celles-ci reflètent plus correctement le rythme de consommation des avantages économiques.

Le mode d'amortissement utilisé doit donc refléter le rythme selon lequel les avantages économiques futurs liés à cet actif sont consommés par l'entité.

🢩 Une revue périodique de la durée et de la base amortissable doit être effectuée, et ce pour chaque composant identifié.

**1.1.5 - Une dépréciation** est une diminution de la valeur comptable d'un actif suite à la comparaison (au moins une fois au cours de chaque exercice) de la valeur nette comptable (VNC) et de la valeur actuelle (VA).

S'il existe un indice de perte de valeur (diminution de la valeur de marché, obsolescence, performance inférieure aux prévisions,…) l'entreprise doit obligatoirement constater une dépréciation (réversible) via un compte spécifique de racine 29.

⮩***La valeur actuelle*** est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

⮩***La valeur d'usage*** d'un actif est la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie.

**1.1.6 – Les dépenses d'entretien et de réparation**

Conséquence directe de la décomposition, le régime comptable et fiscal des dépenses relatives à des immobilisations existantes a été modifié en profondeur, il convient donc d'en analyser l'impact.

***Avant la réforme : Traitement distinct selon la nature de la dépense liée à un actif existant.***

🢩Inscrit à l'actif :

- Dépenses qui augmentent la valeur de l'actif immobilisé,

- Dépenses qui prolongent la durée probable d'utilisation prévue initialement.

🢩Comptabilisé en charge :

- Dépenses ayant pour but de maintenir l'actif en état de fonctionnement jusqu'au terme de sa durée d'utilisation initiale.

De fait, les dépenses d'entretien et de réparation telles que les dépenses périodiques de ravalement, de réfection de toiture, de peinture ou encore de revêtement de sols pouvaient être admises dans les charges déductibles.

En revanche, les dépenses d'installations générales et d'agencement ainsi que les aménagements importants (électricité, plomberie, téléphone,…) étaient le plus souvent considérées comme une immobilisation amortissable.

**La provision pour grosse réparation (PGR)**

Celle ci était constituée afin de couvrir des travaux d'une importance excédant celle des opérations courantes d'entretien et de réparation et consistant en la remise en état, la réfection, voire le remplacement, d'équipements qui, au même titre que les gros murs, les charpentes et les couvertures, sont essentiels pour maintenir l'immeuble en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Toutefois cette provision, pour être déductible, ne pouvait couvrir des dépenses qui auraient pour effet d’augmenter la valeur de l’actif ou de prolonger sa durée d’utilisation.

***Après la réforme : Traitement identique à celui de l'actif acquis ou crée***

Les mêmes règles d'activation doivent désormais être appliquées pour :

- les coûts initiaux encourus pour acquérir ou produire une immobilisation corporelle,

- les coûts encourus postérieurement pour ajouter ou remplacer des éléments ou pour incorporer des coûts d’entretien ou de grandes révisions.

Il convient donc d'appliquer, tant en comptabilité qu'en fiscalité, les nouveaux critères d'identification d'une immobilisation aux dépenses réalisées sur des actifs existants.

Les critères d'activation ou de comptabilisation en charges ne changent pas en tant que tels, la modification prévue par les textes réside dans la date à laquelle est prise en compte la prolongation de la durée d'utilisation :

En effet, cette prolongation n'est plus calculée à partir de la date d'acquisition ou de création de l'immobilisation, mais à partir de la date à laquelle intervient la dépense en cause.

Il en va de même en cas d’augmentation de la valeur de l’immobilisation (suite à une amélioration par exemple) car les avantages économiques attendus de l'actif augmentent.

En effet, l’accroissement de la durée probable d’utilisation de l’actif associé permet d'espérer générer plus de flux de trésorerie.

L'impact de ces modifications est donc mineur, l’application de l’approche par composants constituant la principale nouveauté dans le traitement de ces dépenses ultérieures sur des actifs existants.

En pratique, nous verrons que le choix entre composant (immobilisation) et provision (dont le but est d'anticiper une charge probable) implique des interrogations aux niveaux comptable et fiscal.

**La provision pour grosses réparations**

Ces provisions ne sont plus autorisées.

Les charges correspondantes constituaient généralement des dépenses de remplacement d'éléments d'actif qui doivent désormais être comptabilisées comme des composants lors de leur remplacement.

En revanche, pour les dépenses de **gros entretiens et de grandes révisions**, qui ne prolongent pas la durée de vie (ou plus précisément d'utilisation) du bien au-delà de celle prévue initialement, les entités peuvent opter pour un enregistrement soit sous forme de provision, soit comme des composants séparés.

Dans son avis 2004-11 du 23 juin 2004, le CNC fournit une liste indicative des dépenses pouvant faire l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions.

* Entretien des couvertures et traitement des charpentes,
* Entretien des descentes d'eaux usées et pluviales,
* Peinture de façades, traitement et nettoyage (sauf ravalement avec amélioration, constituant un composant séparé),
* Réparation des menuiseries,
* Peinture des parties communes et menuiseries,
* Remplacement des équipements intérieurs chez les locataires (hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires – constituant un composant séparé),
* Entretien des aménagements extérieurs,
* Entretien important des équipements (ascenseurs, chaudières, électricité,…),
* Curage des égouts,
* Travaux d'élagage.

A noter que l'immobilisation de composants "gros entretien" n'est pas reconnue au plan fiscal. Mieux vaut-il donc les inscrire en charges afin de ne pas avoir à gérer de retraitements fiscaux sur une période généralement assez longue.

*Voir* ***ANNEXE 1*** *: cas pratique proposé par l'administration fiscale : Activation de dépenses d'entretien ou de grandes révisions*

**1.2 – Mise en place de la décomposition : évaluation et comptabilisation des composants selon plusieurs méthodes.**

"Lorsque des éléments constitutifs d’un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d’amortissement unique est retenu pour l’ensemble de ces éléments".

En tout état de cause, ce sera rarement le cas pour des immeubles.

"Cependant, si dès l’origine, un ou plusieurs de ces éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d’amortissement propre à chacun d'eux est retenu.

Ainsi, les éléments principaux d’immobilisations corporelles devant faire l’objet de remplacements à intervalles réguliers doivent être comptabilisés séparément dès l’origine et lors des remplacements si :

* ils ont une utilisation différente,
* ils procurent des avantages économiques à l’entité selon un rythme différent,
* ils nécessitent l’utilisation de taux ou de modes d’amortissement propres".

Cette définition, applicable à tous les actifs, trouve une interprétation particulière dans son application spécifique aux immeubles.

A priori les éléments constitutifs d'un immeuble (composants) ont une durée d'utilisation différente et doivent donc être amortis selon un taux d'amortissement propre. Cependant, les avantages économiques que procure chaque élément pris séparément sont difficilement séparables. En effet, que ce soit dans le cas d'une location ou d'une utilisation propre il n'est pas aisé d'évaluer la quote part de la plomberie (par exemple) dans l'avantage économique procuré par l'utilisation de l'immeuble.

Ainsi, nous allons voir que la décomposition d'un immeuble peut être entreprise selon différentes méthodes, qui, pour certaines, ont fait l'objet de mesures de simplification.

Mais avant il convient de présenter la notion essentielle qui sert de clé de voûte à la méthode par composants : *La notion de remplacement*.

**1.2.1 – La notion de remplacement au cœur de la méthode**

Le principe est le suivant :

"*Il convient d'activer les éléments significatifs provenant de remplacements sur une immobilisation si celle-ci ne peut être utilisée sans ces remplacements*".

*Un composant ne peut être identifié que si son remplacement est significatif en valeur et qu'il est prévu au cours de la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation.*

*Le remplacement doit être effectué indépendamment de la structure. Il convient de ce fait que le composant soit séparable (par nature) de cette structure.*

La décomposition ne doit intervenir que si le remplacement incombe à l'entité.

Dans le cadre d'un contrat de crédit bail, les éléments constitutifs de composants, mais dont le remplacement incombe au crédit-preneur, ne doivent pas être identifiés comme tels chez le crédit-bailleur.

Si le remplacement n'intervient qu'après la cession de l'immobilisation aucun composant ne devra être identifié à l'origine par le cédant, mais il conviendra qu'il le soit par l'acheteur.

Au regard des textes applicables à la décomposition des immeubles, la notion principale de détermination d'un composant est la notion de remplacement. Or, si l'on connaît la valeur de l'élément qui vient en remplacement, il est beaucoup plus problématique de retrouver celle de l'élément à remplacer.

Le CNC, dans sont avis n°2003E du 9 juillet 2003 propose la méthodologie suivante :

***Première étape (à l'initiative des techniciens) :*** Identification des éléments principaux de l'immobilisation (composants) et de leurs fréquences de renouvellement (en relation avec leur durée d'utilisation).

***Seconde étape (à l'initiative des comptables) :*** Confrontation des résultats obtenus dans la première étape et des données historiques dans la comptabilité de l'entité pour le remplacement des immobilisations de même nature. (nb : il convient de retrouver les éléments activés ainsi que ceux ayant fait l'objet d'une provision pour grosses réparations ou d'une imputation en charges)

Nous allons voir que la logique de ces deux étapes sera reprise dans les méthodologies expliquées ci-après. Mais en pratique, plusieurs interrogations restent encore en suspend à ce jour.

Il a donc fallu que les producteurs des comptes arbitrent entre plusieurs priorités :

- l'application des textes,

- l'image fidèle,

- les attentes du client (experts comptables) ou de la direction (salariés).

Autant dire que cette première application n'est pas un modèle d'homogénéité, qui est pourtant, avec le principe de "*substance over form*", l'objectif principal de la réforme.

**1.2.2 – Les différentes méthodologies de décomposition.**

L'avis CNC 2004-11 du 23 juin 2004 précise que la décomposition peut se faire selon deux méthodes. Certaines mesures de simplification applicables aux PME ont été élaborées afin de permettre aux entités les moins préparées de mettre en place la réforme.

Or, nous allons vite constater que ces différentes méthodes sont diamétralement opposées et ne respectent pas forcément le principe de retranscription de la réalité économique dans les comptes.

**1.2.2.1 – La méthode de la décomposition par le coût réel historique**

🢣 Cette méthode préconise *décomposition du montant inscrit à l'actif du bilan à partir du coût réel historique* en prenant en compte:

* le coût de l'immeuble lors de sa construction,
* le coût des travaux qui y ont été effectués.

Cela revient donc à recomposer le passé afin de se baser sur des valeurs "certaines" tout en maintenant le principe de coût historique, cher à la culture comptable française.

En pratique, on se base sur des éléments concrets tels que:

* l'acte d'achat de l'immeuble (document notarié),
* les marchés de travaux établis par le maître d'œuvre du chantier,
* les états de charges justifiant du remplacement de certains éléments,

A défaut il conviendra de retrouver la valeur de marché de ces éléments à la date d'acquisition.

En pratique, cette méthode est valable pour des immeubles récents dont la recomposition du passé est plus ou moins aisée, mais elle devient problématique dès qu'il s'agit de remonter plus loin en arrière.

Un autre problème se pose, celui de l'information fournie par le promoteur. En effet, celui-ci, soucieux de ne pas dévoiler ses marges, reste en général assez évasif dans la description détaillée des travaux et raisonne le plus souvent en pourcentage. L'obtention de l'information auprès de ce type d'intervenant sera alors fonction de l'aspect relationnel que l'entreprise ou l'expert comptable arrivera à instaurer.

**1.2.2.2 – La méthode de la décomposition par grille de répartition**

🢣 Cette méthode consiste en la ventilation de la valeur globale de l'immeuble, en fonction de pourcentages prédéfinis, relatifs à chaque catégorie de composant. On pourrait la qualifier de mesure de simplification mais, ce qui n'est pas dans l'esprit de ces nouvelles règles, nous verrons qu'il est difficile de lui appliquer, par la suite, le principe de renouvellement.

Pour les immeubles, plusieurs études techniques ont été menées dans le but de donner une base de réflexion et ainsi simplifier les travaux de décomposition à effectuer au 1er janvier 2005.

* L'étude du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment),
* L'étude de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF),
* Des propositions telles que celles faites par l'AGIRC/ARRCO, le MEDEF, ou le CSOEC (Kit de passage).

*Voir en* ***ANNEXE 2****, l'étude du CSTB (complète) et une synthèse de celle de la FSIF*

La grille du CSTB est fournie, à titre indicatif, dans la majeure partie des ouvrages et commentaires sur le sujet. De plus, l'instruction fiscale du 30 décembre 2005 s'y réfère dans son annexe 4, ce qui tend à prouver sa pertinence.

*A - La décomposition selon les grilles du CSTB*

Dans le cas des immeubles de logement social, l’avis CNC n°2004-11 du 23 juin 2004 propose, à titre indicatif, une ventilation des immeubles résultant d’une étude technique conduite par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

Ces tableaux de répartition (présentés ci-dessous) sont particulièrement utiles pour gérer la transition comptable.

Ils présentent les types de composants pouvant être identifiés dans les immeubles de logement social à partir des critères de durée de vie des différents éléments ainsi que leur importance dans le coût global et leur fréquence de renouvellement (sans prise en compte du coût lié à ce renouvellement).

Par la suite, pour les opérations nouvelles, il pourra être décidé d'utiliser une décomposition selon les coûts réels à partir des factures ou de continuer à ventiler en se référant aux données statistiques du CSTB.

La grille CSTB prévoit une décomposition des immeubles de logement social en cinq composants qui correspondent aux éléments significatifs les plus fréquemment renouvelés :

- la structure et les ouvrages assimilées

- les menuiseries extérieures

- le chauffage collectif ou individuel

- l’étanchéité

- le ravalement avec amélioration.

Selon les immeubles, le CSTB propose trois composants supplémentaires :

- l’électricité

- la plomberie / sanitaire

- l’ascenseur.

Par ailleurs, en complément, trois composants peuvent être utilisés :

- les équipements de sécurité

- les aménagements extérieurs

- les aménagements intérieurs sur équipements communs.

Synthèse des décompositions proposées par le CSTB

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Composants** | **Durée d'amortissement** | **Répartition par composant (%)** |
|  |  | Individuel | Collectif |
| decomposition minimum |  |  |  |
| Structure et ouvrages assimilés | 50 ans (à + ou – 20%) | 88,70 % | 90,30 % |
| Menuiseries extérieures | 25 ans (à + ou – 20%) | 5,40 % | 3,30 % |
| Chauffage | 20 ans (à + ou – 20%) | 3,20 % | 3,20 % |
| Etanchéité | 15 ans (à + ou – 20%) |  | 1,10 % |
| Ravalement (avec amélioration) | 15 ans (à + ou – 20%) | 2,70 % | 2,10 % |
|  |  | 100,00 % | 100,00 % |
| **décomposition supplémentaire** |  |  |  |
| Electricité | 25 ans (à + ou – 20%) | 4,20 % | 5,20 % |
| Plomberie / Sanitaire | 25 ans (à + ou – 20%) | 3,70 % | 4,60 % |
| Ascenseurs | 15 ans (à + ou – 20%) |  | 2,80 % |

- En cas de décomposition en 8 éléments, les pourcentages des composants supplémentaires sont à déduire du composant "structure".

- Tous les composants autres que ceux retenus par l'organisme sont réputés être inclus dans le composant "structure"

- Généralement l'électricité est à intégrer au composant principal, mais peut être isolé pour des raisons de mise aux normes rendues nécessaires par une évolution réglementaire ou technologique.

***B - La décomposition selon la grille de la FSIF***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Locaux d'activité | **Centre commerciaux** | **Logements** | **Bureaux** |
|  | *Durée (années)* | *QP en %* | *Durée (années)* | *QP en %* | *Durée (années)* | *QP en %* | *Durée (années)* | *QP en %* |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Gros œuvre | 25-50 | 60-90 | >40 | 40-60 | >50 | 40-50 | >= 40 | 40-60 |
| Façades, étanchéité | 20-40 | 5-10 | 20-30 | 10-25 | 20-50 | 5-20 | 20-40 | 10-25 |
| Installations générales | 15-30 | 5-15 | 10-25 | 15-30 | 15-30 | 20-30 | 15-30 | 15-30 |
| Agencement | 7-15 | 5-15 | 5-10 | 10-20 | 5-15 | 20-25 | 7-15 | 10-20 |

La grille proposée se présente ainsi :

 Cette grille propose une répartition selon quatre composants majeurs (hors terrain) en se basant sur des fourchettes de durée (fonction des localisation des immeubles) et de pourcentage d'affectation des coûts par composant (fonction du prix de revient actuel moyen d'une opération de construction neuve).

 Cette grille n'est fournie qu'à titre indicatif et n'intègre pas toutes les catégories d'immeubles, notamment en ce qui concerne les immeubles dont les localisations sont les plus chères (Paris intra muros par exemple) pour lesquels il a été recommandé une ouverture de cette fourchette d'évaluation en fonction de travaux d'experts.

***C - Analyse de ces grilles de répartition***

Si ces études on un intérêt indéniable, il convient cependant de relativiser leur portée.

En effet, l'identification de composants peut différer d'une entité à une autre (y compris dans un même secteur d'activité) en raison de critères purement individuels.

A terme, des décompositions type verront certainement le jour mais en attendant, il est indispensable de tenir compte du mode d'utilisation et du niveau de qualité des actifs, de la performance attendue de ces actifs, ainsi que des politiques d'entretien, de cession,…

On peut dores et déjà souligner que l'utilisation de ces grilles :

* N'est pas adaptée à la réalité immobilière de nombreux immeubles,
* Ne permet pas de gérer correctement le remplacement des composants.

Or, ce second point est la notion centrale de la reforme des amortissements. En effet, au terme de la durée réelle d'utilisation d'un composant, son remplacement doit être immobilisé et l'ancien élément est à considérer comme mis au rebut.

Cependant, en pratique, lorsque l'identification des composants est faite selon ces pourcentages de répartition, et sans suivi postérieur des sous-composants, le remplacement d'une partie seulement du composant identifié comme un tout devient problématique.

**1.2.2.3 – Une mesure de simplification qui pose le problème du remplacement futur.**

A l'origine, l'avis CNC 2002-07 proposait une mesure de simplification applicable aux PME pour leurs immobilisations non décomposables. Celle-ci est synthétisée dans le schéma suivant :

**PME** *(1)*

**Grandes entreprises**

Immobilisations non décomposables

Immobilisations décomposables

Immobilisations non décomposables

Amortissement selon les durées d'utilité

(VNC / durée résiduelle de vie)

**Décomposition prévue par la réforme**

**Pas de modifications**

(taux d'amortissement fonctions de la durée de vie)

*(1) – Il s'agit d'une PME si, à la clôture de l'exercice deux des trois seuils suivants ne sont pas dépassés.*

 *- Chiffre d'affaire : 7,30 M€*

 *- Total bilan : 3,65 M€*

 *- Effectif : 50 salariés*

Cependant, en pratique, il est rare de posséder l'exhaustivité des justificatifs, d'autant plus lorsque l'on parle d'immeubles. Il est de ce fait difficile d'estimer la valeur et donc de répartir le montant à l'actif entre la structure et ses composants.

Pour la première application de cette réforme, il a donc été prévu la possibilité de ne pas décomposer un immeuble décomposable.

Lors du remplacement d'un composant d'immeuble non décomposé, il conviendra alors:

* d'immobiliser le nouveau composant séparément de la structure
* de sortir l'ancien composant (non évalué) par une écriture de mise au rebut.

La valeur à sortir est alors :

* Grandes entreprises : La valeur de marché à la date du dernier remplacement, à défaut, une estimation justifiée de celle-ci.
* PME : La valeur du nouveau composant (coût du remplacement).

Dans tous les cas, lors de la décomposition initiale, la valeur de la structure du bien décomposé doit correspondre à la valeur du bien pris dans son ensemble minorée de la valeur attribuée à chacun des composants.

Il conviendra alors de traiter cette opération de la manière suivante :

La nouvelle grille sera constatée par une simple écriture d'activation :

21x xxx – Immeuble X / Composant Y 100 000

512 ou 404 – Banque ou fournisseur d'immobilisation 100 000

La valeur nette comptable du composant d'origine (normalement nulle) est à inscrire en charge

Peut importe que le composant ait été identifié à l'origine ou maintenu dans la structure par manque d'information, on sortira l'ancien composant pour la valeur du nouveau

675 xxx – VCEAC 0

28x xxx – Amortissement de Immeuble X / Composant Y 100 000

21x xxx– Immeuble X / Composant Y 21x xxx – Immeuble X / Composant Y 100 000

*Pour un immeuble déterminé, le coût du remplacement de la grille d'entrée est de*

*100 000 €, il a été décidé de l'activer.*

L'application de cette simplification n'est pourtant pas sans susciter des problèmes futurs. Afin de mieux appréhender ces illogismes, considérons l'exemple suivant :

Un immeuble a été décomposé via une grille de répartition.

Prenons le cas du composant "Plomberie" d'un local d'activité destiné à la production et divisé en quatre ateliers et un service administratif (local professionnel) : Considérons que ce composant est évalué à 500 000 € lors des travaux de répartition menés en 2005.

En 2007 des travaux de plomberie sont engagés pour 100 000€ dans deux des quatre ateliers, et ceux ci ne concernent que la partie robinetterie.

Deux problèmes se posent :

* Le composant plomberie n'a pas été identifié comme comportant différents éléments tels que la robinetterie ou la tuyauterie,
* Il n'a été prévu aucun détail de la quote part de la plomberie qui s'attache aux ateliers et au service administratif pris individuellement.

Dès lors, il faut arriver à déterminer quelle valeur doit être sortie du composant plomberie en contrepartie de l'activation de ces travaux.

De plus faut-il affiner la décomposition au fur et à mesure des remplacements ?

*Remarque :* *le problème pourrait aussi bien se retrouver dans un immeuble décomposé selon les coûts historiques mais dont le remplacement d'un élément n'avait pas été prévu (le composant n'étant donc pas identifié).*

Dans l'attente de précisions (nouveaux règlements ou jurisprudence fiscale) il est possible d'appliquer la simplification qui consiste à sortir de l'actif la même valeur que celle des travaux intégrés au dit composant. Ce qui revient à dégager une augmentation d'actif nulle.

Or, il se pose le problème de l'inflation qui (si la méthode est appliquée à chaque remplacement) risque, à terme, de ne pas relater la réalité quant à la composition de l'élément "plomberie" pris dans sa totalité.

Le schéma suivant permet de simplifier la compréhension de cette notion :

 **Valeur entrée** **Valeur sortie**

**Travaux en 2007** 100 000 € 100 000 €

* Atelier 1 (robinetterie)
* Atelier 2 (robinetterie)

**Travaux en 2010** 250 000 € 250 000 €

* Atelier 1 (tuyauterie)
* Atelier 3 (tuyauterie)
* Service administratif

(tuyauterie et robinetterie)

**Travaux en 2012** 150 000 € 150 000 €

* Atelier 2 (tuyauterie)
* Atelier 3 (robinetterie)

------------ ------------

**Totaux 500 000 € 500 000 €**

**Composant "plomberie"**

*500 000 €*

**Atelier 1**

(robinetterie et tuyauterie)

*Non évalué*

**Atelier 4**

(robinetterie et tuyauterie)

*Non évalué*

**Atelier 2**

(robinetterie et tuyauterie)

*Non évalué*

**Atelier 3**

(robinetterie et tuyauterie)

*Non évalué*

**Service administratif**

(robinetterie et tuyauterie)

*Non évalué*

On constate donc que la valeur à l'actif est toujours la même or, l'atelier 4 n'a fait l'objet d'aucuns travaux. La valeur de la plomberie de cet atelier a donc disparu des comptes.

En tout état de cause, cette méthode simplifiée ne paraît pas viable à moyen terme, d'autant plus si un suivi précis et détaillé des sous-composants n'est pas mis en place.

Or, nous l'aborderons plus en détail dans la partie 3, un tel suivi n'est pas facile à mettre en œuvre.

##### Un virage comptable qu'il convient d'optimiser malgré de nombreuses incertitudes.

L'application des méthodes définies en première partie a entraîné des interrogations de différents types mais aussi des impossibilités structurelles qui cantonnent les entreprises les plus faibles financièrement à une analyse qui manque de rigueur.

En outre, des problèmes techniques et comptables se sont fait ressentir. Cette partie en expose les fondements.

**2.1 – Les problèmes liés à la notion de remplacements.**

Décomposition puis décision de remplacement, ces deux étapes révèlent un manque d'application pratique des textes.

En effet, certains aspects de la réforme sont problématiques et le sujet n'ayant pas encore fait l'objet de jurisprudence, leur application aux comptes de 2005 reste incertaine sur le plan fiscal.

**2.1.1 – Une mesure de simplification qui ne semble pas viable à terme.**

La mesure de simplification décrite précédemment (*1.2.2.3*) n'est autorisée dans le seul cas où il est effectivement impossible pour l'entité de recomposer la valeur historique de l'immeuble.

Plus simple à mettre en œuvre, cette méthode pose cependant un problème majeur, celui de la prise en compte de l'inflation. En effet, comme démontré plus haut, à force de diminuer la valeur de la structure au fur et à mesure des remplacements, à terme, la somme des composants risque de devenir supérieur à la valeur comptable initiale de l'immeuble.

Après quelques remplacements la valeur de l'immeuble au bilan aura-t-elle encore un sens ? En fait, la valeur économique de l'immeuble et la vision que le lecteur des comptes pourrait en avoir est biaisée.

Le nombre de choix possibles et la distorsion dans l'application de la méthode entre les différentes entités pour un même type d'immeuble revient en effet à remettre en cause le principe de comparabilité des comptes.

**2.1.2 – Charge ou immobilisation : un choix non orienté par les textes.**

De plus une question essentielle, mais pourtant laissée sans réponse précise par le législateur, demeure. Comment arbitrer entre activation en tant que composant et imputation en charge (directement lors du décaissement ou par le biais d'une provision) des dépenses de remplacement?

Avant la modification de l'approche comptable, on avait tendance à inscrire ces dépenses en charges (par exemple les échanges standards) afin de bénéficier de leur déductibilité.

Désormais, la durée de l'immobilisation (composants ou structure) s'apprécie à la date de remplacement, ces opérations sont donc à activer car (pour suivre mon exemple) l'échange standard constitue une augmentation de la durée d'utilisation.

Au fur et à mesure, la gestion comptable de l'entretien des immeubles va donc tendre vers l'activation.

Il en découle donc que l'entité ne peut plus constater de provision pour grosses réparations destinées à couvrir les charges de remplacement car celles ci impactent désormais directement le bilan (actif) plutôt que de transiter par le résultat.

De plus la modification de l'approche des provisions pour gros entretiens ou grandes révisions (anciennement PGR) est très restrictive et doit être solidement étayée pour être admise en déduction. Celles-ci seront donc de moins en moins nombreuses.

Cependant, le choix est, ici encore (plus ou moins explicitement) laissé aux comptables. La décision devrait être prise en fonction de critères précisément définis, or, en pratique, l'interprétation de la règle n'est pas des plus limpide.

La procédure qui paraît la plus raisonnable est une analyse détaillée des comptes 605 et 615 en gardant à l'esprit que les éléments significatifs doivent être immobilisés.

Dans l'attente de précisions de l'administration fiscale (jurisprudence), qui risque de ne pas intervenir avant au moins 3 ans les comptables internes, experts comptables ou auditeurs seront donc dans l'incertitude de la validité de leurs décisions.

C'est pour cette raison (afin d'éviter au mieux de lourds redressements) que les procédures doivent être transparentes.

La conséquence directe de ces modifications est d'augmenter le résultat imposable (et donc l'impôt), mais aussi le résultat comptable (et donc les dividendes) via une minoration des charges déductibles.

Cette opération paraît donc intéressante tant pour l'administration que pour les investisseurs. En effet, l'aspect comptable est finalement secondaire en comparaison de l'aspect fiscal car si redressement il y a, l'impact s'en fait ressentir directement sur la trésorerie.

Cependant un autre facteur va venir atténuer cette conclusion, il s'agit de la charge d'amortissement supplémentaire due à la diminution des durées d'amortissement dont nous traitons le problème à la fin de cette partie.

Avec la possibilité de choisir une méthode, de définir librement les composants et les remplacements à immobiliser, il devient aisé de créer du bénéfice par une diminution des charges. Or si le coût fiscal du changement de méthode peut être étalé, le résultat comptable est réel, il est donc distribuable ou transformable en capital.

**2.2 - Influence de la structure sur la qualité de la décomposition et le choix de la méthode.**

Les méthodes exposées en "*Partie 1*", suscitent plusieurs remarques suite à leur application aux comptes de l'exercice 2005.

Ainsi, les entités qui doivent décomposer leur parc immobilier sont soumises à des contraintes organisationnelles et structurelles que les textes n'ont pas toujours pris en compte et qui ont entraîné un manque de rigueur dans l'application des amortissements par composants.

Si l'ont doit scrupuleusement respecter la méthode de la décomposition d'un immeuble selon les coûts historiques, deux impératifs se distinguent :

🢣 elle devrait être mise en œuvre par des professionnels qualifiés du secteur. Une évaluation ou un contrôle physique objectif et argumenté des différents éléments de l'immeuble et de leurs fréquences de renouvellements paraît en effet essentiel au respect de l'image fidèle des comptes.

🢣 elle ne peut réellement s'appliquer que dans des entités qui jouissent d'une relativement bonne organisation. En effet, recomposer le passé suppose que des procédures internes de suivi, de comptabilisation d'archivage des pièces justificatives soient mises en place.

Le dialogue entre techniciens et comptables doit être facilité. En amont pour la mise en œuvre de la décomposition et en aval en ce qui concerne le suivi des renouvellements et des évaluations (pour le calcul des dépréciations).

Dans les cas fréquents où ces impératifs ne sont pas respectés la décomposition se heurte à un problème majeur, il est impossible de déterminer la valeur réelle de la structure et des composants

Certaines opérations ayant réellement eu lieu ne sont pas relatées dans les comptes (cas des structures liées dont l'une finance le chantier de l'autre et le comptabilise en charges). Les pièces comptables n'ont pas été archivées correctement, ont été détruites ou perdues. La comptabilité ne recense pas tous les flux de même manière (parfois en charges, d'autres fois en immobilisation).

La solution pourrait consister à se baser sur le résultat d'une expertise immobilière indépendante permettant, au cas par cas, d'obtenir une analyse détaillée de la décomposition de l'immeuble ainsi que de la valeur estimée et des durées de vies résiduelles de chacun des composants.

Il suffirait alors de traiter l'écart entre la valeur totale estimée et la valeur nette comptable comme une réévaluation libre. Cependant, ce type d'investigation a un coût élevé qui ne se résume pas à une écriture comptable…

L'autre méthode, consistant en la décomposition selon des grilles de répartition est certes beaucoup plus simple à mettre en pratique mais son application dénote plusieurs aspects négatifs :

* elle donne une vision statique de l'immeuble
* l'évaluation des composants est forfaitaire (et donc forcément arbitraire)
* la méthode est trop générale et les grilles de répartitions trop peu nombreuses pour trouver application. Elle ne tient pas compte des spécificités des immeubles.

Cependant cette seconde solution a été particulièrement appréciée des comptables d'entreprises et autres experts comptables qui n'ont pas les moyens financiers et humains pour appliquer la première.

Seules les entreprises les plus fortes financièrement et les mieux conseillées (critères cumulatifs) ont donc pu faire le choix du traitement le plus cohérent dans la philosophie de la réforme (réalité économique) et dans le respect de l'image fidèle.

Mais, les entreprises qui ont cette solidité financière représentent un faible pourcentage du tissu économique. La majeure partie des entreprises françaises a donc du choisir entre :

* une méthode longue, fastidieuse et coûteuse, qui, de plus, a de grandes chances d'aboutir à un résultat plus ou moins proche de la réalité économique du fait de l'inexhaustivité des justificatifs et/ou de la relative objectivité d'une expertise immobilière,
* une méthode simplificatrice très éloignée de la philosophie première de cette réforme et ne se prêtant pas à la notion de renouvellement.

**2.3 – Les problèmes techniques et comptables posés par l'application des ces différentes méthodes de décomposition**

Chaque immeuble possède à la fois des caractéristiques générales et des attributs spécifiques. C'est pourquoi les acteurs de la réforme peuvent décomposer différemment les uns des autres en fonction des spécificités de l'immeuble concerné.

A des questions d'ordre général il leur appartient donc de trouver des réponses adaptées.

**2.3.1 – Jusqu'à quel point décomposer un immeuble ?**

Une fois que la recomposition du passé (acquisitions et renouvellement) et l'évaluation des composants ont été définis et que la méthode de décomposition à été choisie, il convient de s'interroger sur le niveau de décomposition à appliquer.

Sur ce point l'administration fiscale s'aligne sur les pratiques comptables dans la mesure où la décomposition n'est pas manifestement abusive ou ne comporte pas d'erreurs significatives.

A cet égard, le niveau de décomposition d'immobilisations de même nature au sein d'une même entité doit être identique, sauf si des conditions particulières d'emplois ou d'usure des biens peuvent être justifiées.

En pratique, il conviendra donc de prendre en compte différents facteurs :

* *Le seuil de signification*,

Pour les immeubles il correspond à 1% de la valeur totale de l'immeuble inscrit à l'actif (Rem : pour les autres actifs il est de 15%)

* *L'élément principal : valeur du composant par rapport à l'immobilisation non décomposée.*

Dans son bulletin officiel n° 4A-13-05 du 30 décembre 2005 (§ 32), l'administration fait ressortir trois critères pour évaluer les seuils à partir desquels décomposer :

🢣 ***un critère de valeur absolue*** (valeur d'acquisition)

Il est admis, en parallèle avec le critère de faible valeur relative aux immobilisations, que les composants ayant une valeur inférieure à 500 € HT ne soient pas identifiés en tant que tels.

🢣 ***Un critère de valeur relative*** par rapport au prix de revient total de l'immobilisation

Il est admis que les éléments dont la valeur est inférieure à 1% du prix de revient de l'immeuble (15% pour les biens meubles) ne soient pas considérés comme composant.

🢣 ***Un critère d'importance au regard de l'activité***

Il est possible que des éléments, qui ne sont pas considérés comme principaux selon les deux précédents critères, soient identifiés comme des composants si cela paraît nécessaire à l'entreprise du fait de son activité.

* *La durée réelle d'utilisation : prise en considération du facteur temps*

La notion de durée réelle d'utilisation correspond à la durée effective pendant laquelle l'entité estime utiliser l'immobilisation et les composants (pris indépendamment) qui s'y rattachent.

Afin de déterminer cette durée il est nécessaire de se poser deux questions :

🢣 Quelle est la durée inhérente à la nature du bien (durée théorique basée sur une utilisation moyenne du bien) ?

🢣 Quelle utilisation du bien est envisagée par l'entité, si l'on prend en compte les modalités d'utilisation du bien et la politique de cession prévue pour ce bien ?

Un élément devant être remplacé au bout de plusieurs années sera donc identifié comme composant, alors qu'***un élément dont le remplacement n'interviendra jamais du fait de la cession à court terme (moins de douze mois) du bien principal ne devra pas être décomposé***.

De ce fait, la durée réelle d'utilisation du composant est définie comme l'intervalle séparant l'acquisition de l'immobilisation et le renouvellement du composant.

En outre, le composant ne sera à identifier que si cet intervalle revêt un caractère significatif.

Le seuil de signification communément retenu est de 80% ou plus de la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation prise dans son ensemble.

Dans le cas précis des immeubles, la durée d'utilisation d'un élément est rarement inférieure à douze mois, il convient donc de s'intéresser plus particulièrement aux critères de valeur qu'à celui de temps.

Une fois encore, le choix est laissé aux techniciens d'appliquer telle ou telle méthode. L'application de la réforme est donc subordonnée à l'influence des spécificités de l'entité concernée et au degré de connaissance qu'a le technicien de son environnement.

Pour deux entités similaires qui possèdent un bien équivalent, l'application pourrait ne pas être la même. Les notions de comparabilité et donc (indirectement) de prééminence de la réalité économique ne s'en trouvent-elles pas biaisées ?

**2.3.2 – Le recalcul des amortissements : choix entre la méthode rétrospective et la méthode prospective.**

Le législateur a laissé le choix aux entreprises dans l'application des principes de cette reforme. Comptablement on pourra donc raisonner de deux manières:

**🢣** ***de façon rétrospective : une méthode impérative (en théorie)***

Celle-ci consiste à réécrire le passé comme si la réforme avait toujours été applicable.

Les postes d'actif (immobilisations brutes) et de passif (amortissements, subventions) concernés doivent donc être recalculés en fonction des valeurs précédemment décomposées.

Les composants et la structure ont désormais une valeur brute distincte (évaluée lors de la décomposition) à laquelle il convient d'appliquer les amortissements en fonction des durées d'utilité prévues.

Chaque élément issu de la décomposition (composants et structure) est amorti à partir de sa valeur brute en fonction de sa durée d'utilité initialement prévue.

Il est évident que cette méthode a un impact sur le montant total des comptes d'immobilisation.

Cet impact est à constater en fonds propres afin de ne pas fausser le résultat.

**Exemple :**

*Un immeuble est acquis 10 000K€ le 1er janvier 2000,*

*Il était initialement prévu de l'amortir sur 50 ans en linéaire*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Année** | **Valeur brute** | **Amortissements** | **Cumul** | **Valeur nette** |
| 2000 | 10.000 | 200 | 200 | 9.800 |
| 2001 | 10.000 | 200 | 400 | 9.600 |
| 2002 | 10.000 | 200 | 800 | 9.400 |
| 2003 | 10.000 | 200 | 1.200 | 9.200 |
| 2004 | 10.000 | **200** | **1.600** | 9.000 |

Au 1er janvier 2005 le montant figurant au compte 281 est de 1.600, la charge totale prévisible pour 2005 est de 200 K€ au titre de l'immeuble.

*Au 1er janvier 2005 l'entrée en application de la réforme des actifs et des amortissements amène les équipes techniques et comptables à réfléchir sur une décomposition appropriée.*

*Les évaluations des composants et leurs durées d'utilité sont les suivantes :*

*Gros œuvre 4.000 K€ 50 ans*

*Etanchéité 1.000K€ 20 ans*

*Menuiserie extérieure 3.000 K€ 15 ans*

*Plomberie 1.500K€ 15 ans*

*Ravalement 500 K€ 10 ans*

Le nouveau tableau d'amortissement se présente ainsi :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Année** | **Valeurs brutes** | **Amortissements** | **Cumuls** | **Valeurs nettes** |
|  |  |  |  |  |
| ***Durée d'utilité de 50 ans (gros œuvre)*** |
| 2000 | 4.000 | 80 | 80 | 3.920 |
| 2001 | 4.000 | 80 | 160 | 3.840 |
| 2002 | 4.000 | 80 | 240 | 3.760 |
| 2003 | 4.000 | 80 | 320 | 3.680 |
| 2004 | 4.000 | **80** | **400** | 3.600 |
|  |  |  |  |  |
| Durée d'utilité de 20 ans(étanchéité) |
| 2000 | 1.000 | 50 | 50 | 950 |
| 2001 | 1.000 | 50 | 100 | 900 |
| 2002 | 1.000 | 50 | 150 | 850 |
| 2003 | 1.000 | 50 | 200 | 800 |
| 2004 | 1.000 | **50** | **250** | 750 |
|  |  |  |  |  |
| Durée d'utilité de 15 ans *(*menuiserie extérieure et plomberie) |
| 2000 | 4.500 | 300 | 300 | 4.200 |
| 2001 | 4.500 | 300 | 600 | 3.900 |
| 2002 | 4.500 | 300 | 900 | 3.600 |
| 2003 | 4.500 | 300 | 1.200 | 3.300 |
| 2004 | 4.500 | **300** | **1.500** | 3.000 |
|  |  |  |  |  |
| Durée d'utilité de 15 ans *(*menuiserie extérieure et plomberie) |
| 2000 | 500 | 50 | 50 | 450 |
| 2001 | 500 | 50 | 100 | 400 |
| 2002 | 500 | 50 | 150 | 350 |
| 2003 | 500 | 50 | 200 | 300 |
| 2004 | 500 | **50** | **250** | 250 |
|  |  |  |  |  |
| **Totaux** | **10.000** | **480** | **2.400** | **7.600** |

Avec ce nouveau tableau d'amortissement on constate que le montant cumulé des dotations depuis l'acquisition est de 2.400K€ (soit 800 K€ de plus qu'avec l'ancienne méthode.

De plus, la dotation annuelle passe de 200 K€ à 480 K€

L'avantage de la méthode réside dans la simplicité de mise en œuvre des calculs. Il n'est en effet pas difficile de calculer les nouveaux amortissements et d'imputer l'écart global en fonds propres. Cependant, quand ce calcul doit être fait sur une quantité importante d'immeubles avec une décomposition plus complexe que dans l'exemple, la tache, non moins simple, devient déjà plus lourde en terme de temps.

**🢣 *de façon prospective : méthode tolérée sous condition***

L'approche prospective ne peut être utilisée que si la première ne peut être menée de façon objective ou que celle-ci entame les fonds propres de manière significative.

Cette méthode revient à prendre comme base de départ les valeurs au 1er janvier 2005 et à raisonner en valeurs nettes et rapportées aux durées résiduelles de vie.

Il conviendra donc de recalculer la VNC de chaque composant identifié et d'amortir cette valeur obtenue sur la durée résiduelle de vie.

La reconstitution de la VNC d'un élément remplacé lorsque le prix d'origine ne peut être déterminé de façon fiable comporte deux étapes :

* La reconstitution de la valeur brute d'un élément de l'immeuble selon une méthode rationnelle et cohérente

Exemple :

Valeur à neuf de l'élément corrigé - Du taux d'inflation depuis la date d'origine

- De l'indice du coût de la construction

* La reconstitution des amortissements pratiqués sur la valeur brute ainsi reconstituée en se basant sur la durée d'amortissement de l'immobilisation non décomposée.

Cette méthode n'a pas d'impact sur les fonds propres de l'exercice d'ouverture car elle n'entraîne pas de modifications des valeurs brutes ni des dotations aux amortissements appliquées antérieurement à la mise en place de la réforme.

En effet, en cas de modification de la durée d'amortissement (selon les nouvelles durées prévues d'utilisation) il devra être procédé à un simple ajustement des dotations futures sur la nouvelle durée sans pour autant recalculer les dotations passées et sans remise en cause des immobilisations totalement amorties.

La difficulté réside dans la capacité de l'entreprise et de l'expert comptable à retrouver et à affecter de manière "fidèle" les VNC par composant. Les systèmes d'information et de gestion s'en trouvent fortement sollicités sans pour autant qu'ils aient pu être éprouvés.

***🢣en juste valeur : une méthode exclue (cf. §3, Avis 2004-11)***

Contrairement à ce que pensent les personnes qui n'ont pas analysé avec rigueur la réforme des actifs et des amortissements, celle-ci s'inspire des IAS/IFRS mais ne les reprend pas mots pour mots.

Beaucoup d'incompréhensions entre comptables et techniciens lors de la mise en place de cette réforme étaient dues à la notion de "Juste valeur". Celle-ci n'a pas été retenue dans la mise à jour du PCG français alors que c'est une notion phare des IAS/IFRS.

Là encore on peut s'interroger sur la validité d'une réforme qui insiste sur la prééminence de la réalité économique sur l'apparence juridique et qui n'intègre pas à ses textes une notion économique aussi important que la juste valeur.

Les Français seraient-ils attachés à ce point au principe de coût historique ? Le débat fait rage mais n'est pas encore prêt de se solder.

**2.3.3 – Le coût historique au cœur du débat**

L'utilisation du coût historique est effectivement l'une des questions majeure qui occupe le législateur comptable depuis quelques années.

Pour un bien tel qu'une machine outil ou une chaise de dentiste, le problème ne se pose pas car la perte de valeur est bien réelle. Mais dans le cas d'un immeuble (ou par exemple d'une voiture de collection) le raisonnement est tout autre.

En effet, dans le contexte actuel, les immeubles ont d'avantage tendance à gagner de la valeur qu'à en perdre.

Prenons le cas d'un immeuble ancien. Son coût historique ne reflète pas sa valeur réelle. En effet le coût d'acquisition étant amorti (ou quasiment amorti) et les grosses réparations intervenues avant la réforme ayant été imputées en charges, la valeur nette de l'immeuble au bilan ne reflète en rien la valeur réelle de l'immeuble.

Dès lors, les plus values comptables réalisées en cas de vente sont surévaluées et la décomposition des immeuble restés à l'actif n'en est que plus ardue (un composant identifié peut coûter plus cher que la structure en elle même). L'impact sur les capitaux propres calculé en 2005 est alors trop important, ce qui pose des problèmes au niveau de la capitalisation des sociétés concernées.

**2.4 – Le problème spécifique de la variation des dotations aux amortissements**

L'amortissement est désormais défini comme la répartition du montant amortissable en fonction de l'utilisation du bien par l'entité considérée.

Or, l'utilisation doit être mesurée par "la consommation des avantages économiques attendus" qui, en pratique, se traduit par l'affectation à chaque composant d'une durée d'utilité propre qui servira au calcul des amortissements.

Les entités qui ont appliqué la réforme sur leurs immeubles (ainsi que celles qui ont fait des tests sans l'appliquer) ont constaté une augmentation significative de leurs dotations aux amortissements.

Celles qui ont fait leurs calculs selon la méthode rétrospective ont, de plus, fortement impacté leurs fonds propres ce qui, pour un parc immobilier important, peut se solder par une sous capitalisation, avec les désagréments que cela implique.

Un traitement différent des immobilisations suppose immanquablement un traitement différent au niveau des amortissements. Si, nous le verrons, les causes de l'augmentation des dotations aux amortissements sont différentes, l'effet, lui, est le même.

**2.4.1 - Les causes de l'augmentation : la modification des éléments du calcul**

La méthode de l'amortissement dans une approche rétrospective n'est pas foncièrement différente; en fait, ce sont les facteurs de l'équation qui ont été modifiés :

**🢣La valeur brute** : Outre l'éclatement de la valeur brute de l'immeuble en catégories de composants, les textes prévoyaient l'inclusion d'une valeur résiduelle venant en diminution de la base amortissable.

*Nb* : *cette valeur résiduelle n'a pas eu beaucoup de succès puisqu'elle n'a pas été appliquée dans la plupart des cas concernant les immeubles. Il est effectivement rare, du fait des règles de sécurité draconiennes qui régissent le secteur de la construction, de pouvoir revendre une partie d'immeuble (comme un ascenseur).*

*De plus si l'on considère l'immeuble dans son aspect global, la valeur résiduelle n'aurait aucun sens. En effet, elle pourrait être supérieure à la valeur brute elle-même du fait de la situation actuelle du marché de l'immobilier.*

**🢣La durée d'utilité prévue** : celle-ci a remplacé la durée de vie estimée et non modifiable (sauf dans de rares cas), par une durée d'utilité pour laquelle il est prévu un réajustement périodique en cas de variation significative.

*Nb : les rédacteurs de la réforme tablaient sur un allongement des durées d'utilité du fait de la décomposition. Cependant, les experts immobiliers qui ont été démarchés pour ce chantier en ont tiré la conclusion inverse.*

Dans le cas de l'approche prospective, le changement est plus brutal, laissant place à deux nouvelles notions :

**🢣La valeur nette comptable** (VNC) : Comme le passé n'est pas modifié, mais que l'application des nouvelles règles doit être enclenchée à partir de 2005, la base retenue n'est plus la valeur brute mais la VNC.

**🢣La durée résiduelle de vie** : Afin de contrebalancer l'effet de l'utilisation de la VNC, la durée d'utilité prévue doit être diminuée d'une estimation des amortissements déjà appliqués. Cette estimation est fonction de la date d'acquisition ou de remplacement de l'élément concerné.

Comme on a pu le voir lors des exemples précédents, l'augmentation des dotations peut donc s'expliquer par l'éclatement de l'immeuble (amortit depuis l'origine sur une durée unique et non révisable) en composants (à amortir selon des durées propres à chacun d'eux).

Or, si la durée de vie de la structure (gros œuvre) a augmenté ou stagné, les durées de vie des autres composants ont eut tendance à fortement diminuer.

Ce phénomène a donc entraîné un amortissement plus rapide de l'immobilisation prise dans son ensemble. En effet on ne peut amortir un ascenseur sur 50 ans, or antérieurement à la décomposition, ce même ascenseur (inclus dans l'immeuble) était bien amorti sur 50 ans. *(cf tableaux présentés en 2.4.1)*

Dès lors, on comprend qu'une partie de la valeur de l'immeuble étant amortie sur une durée plus courte, proportionnellement, la dotation augmente.

De plus, il est à noter que la durée d'utilité peut varier en fonction de différents facteurs (un ajustement est d'ailleurs prévu périodiquement) ce qui implique une modification des dotations futures et un ajustement en capitaux propres des amortissements passés.

Il peut s'agir par exemple :

* d'évolutions technologiques à intégrer à l'immeuble sur la demande du locataire. Cela entraînerait la mise au rebut des anciennes technologies non amorties en totalité et la prise en compte d'un délai d'obsolescence propre à chaque composant identifié.
* du changement de catégorie d'un secteur géographique qui entraînerait la prise de valeur de l'immeuble et donc des loyers (flux de trésorerie généré par l'actif), ce qui implique d'ajuster la durée d'utilité. (Ex : les immeubles de bureaux d'Issy-les Moulineaux ont quasiment doublé le montant des loyers facturés en 5 ans)

**2.4.2 - Les effets de l'augmentation : les questions fiscales et financières**

Cette augmentation des dotations a eu (et aura encore lors des exercices suivants) deux catégories d'impact.

**🢣Sur le plan financier**, les nouvelles dotations aux amortissements ont impacté de manière significative :

* le résultat : pour l'année 2005 et pour les exercices suivants,
* les fonds propres : pour les exercices antérieurs (méthode rétrospective)

Une augmentation des charges présente un inconvénient majeur pour les détenteurs d'actions ou de parts sociales. En effet, pour les investisseurs qui se positionnent sur une optique de profits à court terme, il s'agit d'une opération peu rentable puisqu'elle a pour conséquence de diminuer le résultat distribuable et donc le montant des dividendes.

Dans le cas d'une application rétrospective de la réforme les fonds propres ont souvent été réduits du fait de la correction du passé. Or, dès lors que l'on parle d'immeuble, les sommes en jeu sont considérables. Même si l'effet négatif sur les fonds propres n'entraîne que rarement des situations de sous-capitalisation, le phénomène (en théorie) n'est pas inexistant.

Cependant, en pratique, quand les calculs préliminaires ont décelé ce type de situation le choix de la direction, en collaboration avec l'expert comptable a souvent été de ne pas appliquer la réforme.

**🢣 Sur le plan fiscal**, le nouveau dispositif suppose un traitement spécifique pour le retraitement du passé et pour les dotations 2005 et à venir.

Les dotations aux amortissements sont déductibles selon les règles en vigueur avant la réforme. Le seul changement réside en la base amortissable prise en compte pour le calcul des dotations. D'un point de vue fiscal, la valeur résiduelle doit entrer dans ce calcul, alors qu'elle est déduite de la base comptable. C'est cette différence de base qui serait donc génératrice d'écarts entre traitement fiscal et traitement comptable. Or, il a été précisé plus haut que la valeur résiduelle n'a aucun sens lorsqu'elle porte sur un immeuble.

La conséquence de cette augmentation des charges est d'entraîner nécessairement une diminution de l'impôt (toutes choses égales par ailleurs).

En tant que tel, cet effet pourrait s'avérer positif mais l'application souvent simplifiée qui a été faite de la réforme pourrait à terme engendrer d'importants redressements. D'autant plus que si redressement il y a, il n'interviendra pas avant un délai de trois ans minimum, ce qui laisse suffisamment de temps pour que les sommes à régulariser deviennent exorbitantes.

Un certain vide juridique, propre à toute refonte des textes, pourrait laisser à penser que l'administration fiscale sera clémente. Seulement, il est bien précisé dans l'instruction fiscale du 30 décembre 2006 que l'approche comptable sera admise sur le plan fiscal à la condition qu'il n'y ait pas "*d'abus manifeste*." Mais qu'est-ce qu'un abus manifeste dans une réforme que personne ne sait appliquer avec rigueur ?

De l'avis des experts consultés, si la durée réelle retenue pour le calcul provient d'une analyse objective, cohérente et argumentée, l'administration ne pourrait, en principe, pas remettre en cause les dotations déduites.

Cependant, on comprend le risque que cela entraîne. La responsabilité des experts (comptables et immobiliers) pourrait être retenue en cas de redressement, le client n'est donc pas le seul en position incertaine quant à la somme à débourser le cas échéant.

D'autre part, si les écarts relatifs aux retraitements du passé sont à imputer en fonds propres, ils n'en sont pas moins soumis à déduction. L'étalement sur 5 ans des ces sommes peut être revendiqué par toute entreprise qui en fait la demande et qui peut justifier des montants en jeu.

A l'inverse, certaines entités ont décidé, pour des raisons évidentes de rentabilité de l'exploitation et d'équilibre de gestion, de ne pas modifier leurs dotations aux amortissements. L'effet au regard de l'administration fiscale étant à son avantage, il n'y aurait pas de redressement. Mais l'application au 1er janvier 2005 était obligatoire pour toutes les entités françaises. Des amendes pour non-observation des règles légales pourraient être demandées et la qualité de l'information comptable pourrait être remise en cause.

Entre ceux qui appliquent la réforme, ceux qui l'appliquent partiellement ou de manière simplifiée et ceux qui ne l'appliquent pas, il va falloir développer des trésors d'ingéniosité pour faire des comparaisons sectorielles.

**2.5 – Une précision réitérée de la notion de dépréciation**

Les textes présentent une notion de dépréciation très élargie, permettant de définir et de calculer la perte de valeur éventuelle d'une immobilisation en se référant à des indices fiables et pertinents.

L'application de ces règles implique nécessairement la préparation de tests de dépréciation en fin d'exercice et entraîne donc des modifications plus fréquentes du plan d'amortissement.

Les textes antérieurs donnaient à ces changements un caractère exceptionnel, alors que la réforme souligne son importance, rappelant qu'il faut mettre en place des tests de dépréciation à chaque fois qu'un évènement risque de lu faire subire une perte de valeur probable.

On comprend dès lors que ces nouvelles approches, sensées prendre en compte de manière plus précise la réalité économique de l'utilisation de chaque immeuble, partie d'immeuble ou groupe d'immeuble (selon les cas) va poser un problème de suivi évident et alourdir la charge de travail des techniciens et des comptables.

Cependant, contrairement à ce qui est expliqué plus haut, l'intérêt de la méthode et sa contribution à la retranscription de la réalité économique sont, ici, limpide. En effet si la valeur d'un immeuble diminue ou augmente en fonction des variations de l'environnement et que la comptabilité est réactive, la valeur présentée au bilan n'en sera que plus "juste".

##### Conséquences de la réforme dans la gestion quotidienne et dans la prise de décision.

**3.1 – Une organisation qui doit encore être éprouvée.**

La mise en place de la réforme des actifs et des amortissements a, comme on l'a vu précédemment, posé beaucoup de problèmes pratiques et laissé nombre de questions en suspend.

Cette approche technique à nécessairement pour corollaire une réorganisation interne qui doit répondre aux nouveaux impératifs d'information et de suivi.

Or, si l'application de la réforme sur les immeubles déjà présents au bilan au 1er janvier 2005 bénéficiera sans doute de certaines largesses, l'acquisition d'immeuble ou les opérations de remplacement et d'entretien sont à traiter avec circonspection.

**3.1.1 – L'élaboration de procédures internes et de plans de formation pour une information comptable plus juste.**

C'est en interne, dans les relations entre les techniciens (au fait de gestion quotidienne des immeubles) et comptable que l'information doit circuler le plus efficacement possible. En effet, les informations de base sur les acquisitions et les travaux doivent être apprécier avec objectivité par les techniciens en amont. C'est eux qui doivent en faire une synthèse compréhensible et argumentée afin que les comptables puissent élaborer des tableaux de suivi et ainsi optimiser l'information décrite dans les comptes.

Pour ce faire, il doit être mis en place des procédures qui soient à même de définir les domaines d'intervention et les taches de chacun, tout en assurant la fluidité des flux d'information.

Cependant, la rivalité entre les services entraîne souvent une certaine rétention de l'information, d'autant plus quand des erreurs ou des imprévus sont intervenus.

Or, c'est ce type de situation qu'il faut résorber. Ceci étant, ce n'est pas cette reforme et les changements organisationnels qu'elle implique qui vont modifier les comportements individuels.

D'autre part, de nombreuses réunions avec les experts, la formation des techniciens aux concepts des nouvelles règles et celle des comptables à leur application théorique sont un facteur de coût et de temps indéniable mais permettent de mieux appréhender la mise en œuvre.

"Rome ne s'est pas faite en un jour", le temps d'apprentissage est important et sous-entend que chacun s'y implique. La démarche, a priori, ne paraît pas insurmontable.

Là encore il convient de ne pas faire l'amalgame entre des entités structurellement différentes :

🢣 les entités de taille importante, structurées en services, seront soumises aux problèmes cités ci-dessus. Dans ce type d'organisation, la mise en place de procédures est monnaie courante et peut donc être assimilée avec plus ou moins de rapidité et de pertinence. De plus, les grandes entreprises peuvent, pour la plupart, en absorber le coût sans que les équilibres de gestion et d'exploitation n'en soient bouleversés.

🢣 les PME, en revanche, ne fonctionnent pas selon les mêmes mécanismes. Il n'est pas rare que leur gestion soit patriarcale et que les niveaux hiérarchiques ne soit pas des plus apparents.

Si elle est faisable en interne, l'analyse technique et sa retranscription comptable sont facilitées. Il en va de même si elle est faite via les services d'un expert extérieur car celui-ci se doit d'être objectif et n'a pas d'intérêt à fournir une information erronée.

Cependant, le problème financier est ici beaucoup plus problématique et constitue, dans nombre de cas une barrière indéniable au respect des nombreuses et coûteuses étapes de ce suivit.

Ces procédures doivent être pensées en relation des professionnels de la question (experts comptables ou commissaires aux comptes) qui seront chargés d'une part de l'élaboration et d'autre part du contrôle de leur bonne application.

Le système d'information doit donc être repensé en conséquence afin que les différentes étapes du suivi des remplacements et du traitement des acquisitions futures soient optimisées afin que les comptes permettent une lecture plus juste de la réalité économique.

Les aspects financiers et humains ayant été abordés, il convient de s'interroger sur la capacité des outils à répondre aux exigences de la réforme en fonction des choix retenus par les entités.

**3.1.2 – Un manque d'outils à jour et performants pour faciliter le changement.**

Peu importe les éditeurs (Sage Coala, Cegid, ) aucun logiciel n'est vraiment adapté à la décomposition et à ses implications.

Si l'on s'arrêtait à la décomposition, le problème pourrait être contourné en utilisant une codification spécifique pour chaque immeuble. Les composants seraient alors repartis en fonction de leurs caractéristiques selon un classement numérique qui permettrait de s'y retrouver facilement.

Par exemple :

Deux immeubles appartiennent à une SCI. L'un est situé rue du Bac à paris et l'autre avenue de la Résistance à Bordeaux.

Sur une base de codification à 6 chiffres, la décomposition pourrait être faite ainsi :

|  |  |
| --- | --- |
| Immeuble rue du Bac | Immeuble rue de la résistance |
| Gros oeuvre 750100 | Gros oeuvre 330100 |
| Menuiseries 750101 | Menuiseries 330101 |
| Etanchéité 750102 | Etanchéité 330102 |
| Plomberie 750103 | Plomberie 330103 |

Ici, la codification s'analyse comme suit.

01

75

01

Numéro de composant (référence interene)

Numéro de l'immeuble

Numéro du département

*Références internes*

Cela permet un suivi cohérent et suffisamment étendu (99 immeubles et 100 composants par immeuble sont possibles), cependant, cette technique s'apparente plus à de la "cuisine" qu'à une réelle gestion informatisée.

Cependant, le problème ne se limite pas à la décomposition, le logiciel doit à la fois prendre en compte la notion de remplacement et gérer l'application des méthodes rétrospectives et prospectives ainsi que les modifications de bases amortissables et de durées d'utilité.

A ce niveau, la gestion aléatoire par codification ne permet pas en elle-même de résorber ces limites techniques et implique donc une gestion extra-comptable sur un tableur.

Mais le tableur, bien qu'il rende de nombreux services ne dispose pas des mêmes procédures de contrôle qu'un logiciel de gestion de base de données informatisées.

Par exemple, prenons le problème des remplacements :

En toute logique, si l'on veut pouvoir suivre attentivement un composant tel, que le composant plomberie, il convient de tenir un tableau de suivi des sous composants de cet élément. Celui-ci serait constitué de l'ensemble des pièces (significatives) relatives à la plomberie et dont le détail en comptabilité n'existe pas.

Pour un seul immeuble, un fichier Excel contiendrait donc entre cinq et quinze feuilles comprenant chacune des dizaines de lignes.

Rapporté à un parc immobilier, le suivi s'avère difficile.

Même Sage Coala qui se vante d'être le seul à avoir développer un module "immobilisation" en accord avec la réforme n'est pas encore totalement efficace.

Il ne permet pas de gérer les exercices décalés ou les acquisitions en cours de mois, problèmes qui impacte directement la fiabilité des comptes et leur inter-relation avec la fiscalité.

La mise en place d'outils performants va certainement intervenir dans un futur proche, mais, dans cette attente, la gestion "pratique" de la reforme va encore être soumise à un risque d'erreurs élevé. Comment l'administration fiscale traitera-t-elle ce problème lors de contrôles ultérieurs? La question demeure !

**3.2 – L'appréhension du problème par les conseils : opposition du bénéfice retiré par rapport au temps passé.**

L'application de la réforme au 1er janvier 2005 a entraîné de lourds investissements en formation et en conseil pour les entreprises françaises.

Parallèlement, les professionnels ont vu leurs chiffres d'affaires croître au fur et à mesure que la clôture des comptes 2005 approchait.

Cependant, il a fallu que les experts et les formateurs consacrent du temps pour se former eux même puis pour dispenser les formations et les conseils. L'exercice 2005 a donc été une période à la fois faste financièrement et lourde en terme de temps passé.

**3.2.1 – Une réforme génératrice de chiffre d'affaires pour les experts et les formateurs**

D'application (a priori) obligatoire, ces réformes ont entraîné pour les experts immobiliers (architectes, conseils, gérants, syndic), les experts comptables et certains cabinets d'avocats une augmentation significative de leur chiffre d'affaire grâce à la seule reforme.

La demande de formation sur le sujet a aussi fait l'objet d'un accroissement majeur. Si bien que certains organismes anonymes (existant ou créés par des experts pour l'occasion) sont venus concurrencer les géants tel que Francis Lefebvre ou des cabinets comme Price Waterhouse Coopers.

Collaborateurs de cabinet d'expertise, d'avocat ou encore comptables d'entreprise, le besoin en formation s'est fait ressentir afin d'appréhender au mieux ce virage comptable.

**3.2.2 – Incidences de ce traitement ponctuel sur l'activité "normale" des professionnels**

Contrepartie du développement du chiffre d'affaires, le temps consacré au traitement de la décomposition et à la mise en place d'outils permettant le suivi futur des composants a nécessité une organisation rigoureuse. En effet, outre la mise en application de la réforme, les cabinets comptables ou les professionnels de l'immobilier devaient gérer leur activité habituelle.

L'année 2005 à donc été lourde en terme de gestion de calendrier, ce qui explique peut être l'application peu rigoureuse de la reforme.

Certains de ces professionnels ont pu détacher des collaborateurs à cette tache spécifique et donc mener de front leurs deux impératifs, mais les plus petites structures ont eut une année des plus mouvementée.

Le gain en chiffre d'affaires et donc à relativiser. En effet; si les salaires versés aux collaborateurs et le temps passé par les experts est couvert par le montant des honoraires, les dépenses de formation et de documentation relatives à la reforme sont en revanche entièrement à la charge des professionnels.

Cependant l'opération reste rentable et on peut dores et déjà retenir l'exercice 2005 comme une année faste pour les experts et les organismes de formation.

**3.3 – Le client confronté à la réforme : incompréhension et prise de décision**

Pour les non initiés, la reforme des actifs et des amortissements est un concept qui est très éloigné des préoccupations liées à l'activité.

Les dirigeants des entreprises françaises soumises à cette réforme n'ont donc pas accordé l'attention nécessaire à la gestion de ce "problème" comptable.

En outre, pour ceux qui l'ont appliqué, l'influence sur la prise de décisions de gestion et d'investissement s'en trouve quelque peu perturbée.

**3.3.1 – Un concept mal compris et un impact réduit sur la lecture des comptes.**

Si les experts comptables ou les directeurs financiers de grandes entreprises ont bien rempli leur devoir d'information, les dirigeants n'ont pas réagit de la meilleure manière, reléguant ce dispositif au second plan.

Outre l'établissement ou la révision des comptes, il est dans les attributions de l'expert comptable de vulgariser la présentation des états financiers et d'adapter (lors de ces missions de conseil) son discours à son interlocuteur.

Or, ici la reforme est apparue aux clients comme une notion qui, en plus d'être complexe et coûteuse, s'avérait ne pas entraîner de modification profonde dans la lecture qu'ils pouvaient avoir des comptes.

Dans une époque ou la restriction budgétaire est de mise, il est donc apparu certaines tensions entre le client et l'expert comptable. D'un coté, il est préconisé la mise en place de méthodes coûteuses (en temps et en argent) et de l'autre aucun avantage concret ne peut en être retiré.

C'est pourquoi il en a découlé un manque d'intérêt certain de la part des dirigeants (qui, rappelons le, ont un rôle important dans la détermination et le suivi des composants) et donc une application réduite d'une réforme pourtant obligatoire.

Pour les entités ayant appliqué la réforme, l'impact le plus significatif sur les états financiers est la diminution de la valeur nette de l'actif immobilisé. Avec le temps cet effet devrait pourtant s'estomper du fait de l'activation des dépenses de remplacement.

D'autre part les indicateurs financiers tels que le coefficient de vétusté et autres ratios incluant l'actif immobilisé sont à analyser avec prudence du fait de leurs probables évolution.

**3.3.2 – L'influence de la réforme sur la prise de décision**

Comme on l'a souligné ci dessus, les décisions de gestion relatives à cette réforme ont été plus moins étendues en fonction de la taille et des capacités financières des entités concernées.

La mise en place de procédures et d'outils adaptés, la délégation de personnel au "problème" de l'amortissement par composants, le choix des options comptables et fiscales sont tant de décisions que les entités ont du prendre pour gérer au mieux cette transition difficile.

A l'inverse, on peut penser (cela se vérifiera dans le futur) que les décisions d'investissement seront désormais limitées tant que les textes et la jurisprudence fiscale ne seront pas claires. En effet, le risque de redressement pourrait rendre les investisseurs frileux à de nouvelles acquisitions et donc favoriser les investissements immobiliers à l'étranger (ou les règles sont plus clairement définies) au détriment du secteur immobilier français.

La question récurrente soulevée par les dirigeants et les actionnaires dans les conseils d'administrations et les assemblés générales est : "Pourquoi tout ça ?"

La réponse, si l'on en croit la philosophie de ces normes, est la retranscription de la réalité économique et la comparabilité des comptes. Or, ces deux notions sont-elles réellement respectées ?

**3.4 – Exemple d'application pratique en cabinet spécialisé dans la gestion comptable des immeubles**

Suite à un entretien avec un expert comptable qui a eu à gérer cette transition, j'ai pu me rendre compte que la manière la plus objective pour le traitement de la décomposition était simplement un enchevêtrement des méthodes exposées en première partie.

*Voir l'****ANNEXE 3*** *– Questionnaire utilisé lors des entretiens*

La procédure préconisée en amont (courant de l'année 2005) était la suivante :

1) – L'entité concernée doit fixer ses règles de décomposition en fonction de l'analyse de techniciens en interne ou en externe. Ceux-ci, en collaboration avec la comptabilité déterminent d'une part la nature des composants, et d'autre part les durées prévisibles d'utilisation.

A l'issue de ces analyses, doivent être dégagées différentes hypothèses.

2) – Comptables et fiscalistes font des simulations afin de déterminer l'hypothèse qui, optimiserait l'opération.

3) – L'hypothèse retenue est finalement validée par l'expert comptable puis son application dans les comptes est vérifiée.

Cette dernière étape peut être faite en relation avec le commissaire aux comptes si l'entité fait certifier ses états financiers.

L'avantage de cette procédure est à la fois de contenir le risque de redressement fiscal du fait de la rationalité et de la transparence des étapes.

Cependant elle n'optimise pas le résultat (et donc les dividendes) car, outre l'augmentation du montant des dotations aux amortissements, il faut prendre en compte les coûts de mise en place (formation, réunions d'experts) et de réalisation de l'opération (personnel interne, expert comptable, architectes, experts en immobilier,…).

Cette procédure est donc prudente car elle est au plus proche de la réforme. Cela permet à moyen terme d'optimiser le coût (redressement inclus) mais ne correspond pas aux attentes des investisseurs qui cherchent la rentabilité à court terme.

C'est certainement pour cela que, malgré l'anticipation, aucun client de l'expert comptable interrogé n'a appliqué la première partie de cette procédure.

Le peu d'intérêt des clients pour cette réforme a donc entraîné un manque d'informations fiables dont pouvait disposer l'expert comptable pour mettre en place la décomposition.

En effet, seul le technicien est capable de fournir une information qui soit assez proche de la réalité pour que l'image qu'on perçoit puisse être considérée comme fidèle.

De son coté, l'expert comptable n'est compétent que pour conseiller le client sur les aspects juridiques et apprécier la pertinence des choix. Or ici il demeure encore, plusieurs mois après l'établissement des états de synthèse et de la remise de la liasse fiscale, des vides juridiques qu'il convient d'exploiter avec prudence s'il ne veut pas voir sa responsabilité être engagée.

Plus généralement, peu de gens se sont penchés sur la problématique de la décomposition. Beaucoup d'entreprises françaises n'ont pas appliqué ou ont simplifié à l'extrême la décomposition.

En fonction des dossiers, de leur importance et de leur niveau de risque, sans oublier leur capacité financière, il a ainsi fallu adapter les procédures de sorte que celles-ci puissent répondre à la fois aux impératifs légaux et à la disponibilité des clients.

La procédure appliquée en aval (peu avant la clôture des comptes) pouvait donc revêtir trois formes :

1. Expertise de l'immeuble à décomposer par architecte ou un expert immobilier.

Le but étant d'une part, d'identifier les composants dont la valeur est significative et d'en retrouver le coût historique, et d'autre part d'estimer les durées d'utilité respectives.

Pour la détermination et l'évaluation des composants, ils peuvent par exemple consulter leur réseau de connaissance (vendeurs ou constructeurs) afin de retrouver la valeur de sous composants qui seront ensuite agrégés pour n'obtenir que quelques catégories de composants (menuiseries extérieures, plomberie ascenseurs, …).

En ce qui concerne la durée d'utilité, ils peuvent se baser sur une appréciation de la durée de vie des matériaux utilisés mais doivent tenir compte de la nature du client et de ses besoins futurs.

Par exemple, un immeuble ancien (type haussmannien) n'aura pas la même durée de vie qu'un immeuble de même standing construit plus récemment.

Le siège social d'une grande société ne sera pas soumis à la même pression (en terme d'image) que celui d'une PME. Le premier devant modifier ses installations (type électricité ou climatisation) plus souvent que le second s'il veut maintenir son standing.

Un immeuble à la Défense ne peut pas être amortit sur plus de 20 ans car l'exigence des locataires en matière de matériaux ou d'équipement récent (voir "dernier cri") se fait de plus en plus ressentir. Les valeurs d'utilité et les retraitements doivent donc tenir compte de ces contraintes, ce qui implique de lourds retraitements.

La qualité de la décomposition reposera, dans ce cas, sur l'objectivité de l'expertise et sur la rigueur de l'investigation.

1. Décomposition faite par l'expert comptable au moyen de tables préétablies.

En utilisant les tables type CSTB ou FSIF séparément, voir en les combinant pour en tirer une moyenne, l'expert comptable assure une mise en œuvre peu coûteuse mais dont le futur va être difficile à gérer (problème des remplacements et des variation de durée d'amortissement).

1. Combinaison des deux méthodes précédentes en appliquant une pondération

Par anticipation il a été fourni une notice en annexe à la liasse fiscale. Celle-ci détaille la procédure et les résultats obtenus en mettant en évidence les écarts entraînés par l'application de cette réforme et constitue un gage de transparence et de bonne fois vis à vis de l'administration fiscale.

Comme l'expert interrogé, de nombreux cabinets ont été contraints de dépasser la non implication des dirigeants en mettant en place des procédures simplifiées qui laissent planer un risque certain pour les contrôles futurs de l'administration fiscale.

**3.5 – La réalité économique issue de cette reforme: un concept utopique ?**

Avant l'application de cette réforme la comptabilité s'inscrivait dans une démarche prudente. Or, si (en théorie) la démarche est la même, la lecture des comptes laisse désormais aux dirigeants les moyens d'être optimistes. Le risque d'erreur et l'absence de phénomène d'apprentissage pose donc la question de la transparence des entités françaises ayant appliqué la réforme.

En effet, la détermination des valeurs d'usage et donc du rythme d'amortissement, ainsi l'augmentation des de valeurs brutes à l'actif (du fait de l'activation des remplacements) entraîne une surévaluation de la valeur même de l'entreprise.

De plus chaque entité peut, pour un immeuble similaire appliquer une décomposition différente et des méthodes de retraitement très éloignées dans leur principe.

Selon les rapports émis par les techniciens et leurs interprétations comptables la réalité économique pourra être avérée sans pour autant être comparable. En effet, qu'est ce que la réalité économique sinon l'expression de l'interprétation d'une situation par une personne qui en connaît les tenants et les aboutissants. Or, selon certaines notions philosophiques *"chacun détient sa propre vérité et celle-ci dépend du point de vue dans lequel on s'inscrit".*

De fait, la présentation du bilan et la ventilation entre capitaux propres et résultat ne peuvent supporter une comparaison objective et pertinente sans qu'il ne soit clairement prévu, au préalable, le traitement spécifique de chacune des situations possibles.

Cela reviendrait à adopter une normalisation équivalente à celle pratiquée par les Etats Unis (FASB), or la normalisation française se base (en partie) sur les travaux de l'IASB dont le mécanisme est différent, laissant par de nombreuses options et méthodes préférentielles, le choix d'appliquer telle ou telle méthode.

Le concept de réalité économique est-il donc une notion utopique, tout laisse à le penser mais une chose est sûre, la comparabilité et la transparence des comptes et encore loin d'être avérée.

**Conclusion**

A l'aube de la clôture du second exercice suivant la reforme comptable des actifs et des amortissements de nombreuses interrogations demeurent et les systèmes d'information des entités françaises restent encore à éprouver.

Lorsqu'elle est appliquée strictement, les aspects positifs de cette réforme ne sont pas négligeables.

D'une part, davantage d'éléments entrent dans le prix de revient des immeubles, la détermination de leur valeur s'en trouve plus aisée et plus juste.

D'autre part, la préconisation de plans d'amortissement qui suivent à la fois la consommation des ressources et l'utilisation (l'usure) des éléments, permet de traduire de manière plus précise et plus juste la réalité économique des comptes.

En outre, les mesures de simplifications prévues par les textes permettent une application moins complexe que celle déterminée préalablement.

Cependant, des inconvénients certains laissent présager d'une adaptation de ces règles et d'une clémence relative de l'administration fiscale, si celle ci ne relève pas d'abus manifestes :

De lourd retraitement pour les bilans d'ouverture; un impact significatif sur les fonds propres (méthode rétrospective) et sur les équilibres de gestion des exercices suivants (augmentation significative des dotations); un risque d'engrenage dans la création de composant et donc un suivi bien plus lourd des remplacements par "sous composants"; un montant élevé des dépenses annuelles en conseil et en expertises immobilières; une possibilité d'option entre plusieurs méthodes qui laisse le champ libre à la manipulation des comptes; la fuite des investisseurs vers des pays où le risque fiscal est moins élevé; mais aussi et surtout la non application de la réforme par un grand nombre d'entreprises (y compris celles de cabinets tels que les "Big 4").

Ces différents facteurs, cumulés, ont créé une situation qui selon certains spécialistes, risque de se solder par une simplification profonde des textes, voir un retour aux anciennes normes.

Dans un contexte de normalisation et d'harmonisation internationale l'enjeu est pourtant d'une importance capitale.

L'avenir nous dira dans quelle mesure, mais il est, certain que la situation d'incertitude actuelle ne peut perdurer de la sorte.

Pour les entités françaises qui n'avaient pas les moyens techniques et financiers pour le mettre en œuvre, la complexité du chantier de la décomposition a constitué une contrainte quasiment insurmontable.

En outre, pour celles qui disposaient de moyens et qui on donc mené à bien ce virage comptable, celui-ci n'a pas réellement répondu à leur besoin d'information, de transparence et comparaison.

Le concept de réalité économique que cette reforme était censé inclure dans les comptes a, de plus, été noyé dans la succession de méthodes, de mesures de simplifications et d'options comptables et fiscales que chaque entité avait la liberté de mettre en œuvre.

La pratique rejoindra-t-elle la théorie, une homogénéisation va-t-elle être décidée, le sujet est intéressant et mérite qu'on s'y penche.

**Bibliographie**

# DOCUMENTATION TECHNIQUE

Publications officielles

❖ Réforme des actifs

 🞛 **CRC** Règlement 2004-06 du 23 novembre 2004

 🞛 **CRC** Règlement 2005-09 du 03 novembre 2005

 🞛 **CNC** Avis 2004-15 du 23 juin 2004

 🞛 **CNC** Note de présentation de l'avis 2004-15

❖ Réforme des amortissements et dépréciations

 🞛 **CRC** Règlement 2002-10 du 12 décembre 2002

 🞛 **CRC** Règlement 2003-07 du 12 décembre 2003

 🞛 **CNC** Avis 2002-07 du 27 juin 2002

 🞛 **CNC** Avis 2004-11 du 23 juin 2004

 🞛 **CNC** Note de présentation de l'avis 2004-11

 🞛 **Comité d'urgence** **du CNC** Avis 2003-E du 9 juillet 2003

 🞛 **Comité d'urgence** **du CNC** Avis 2005-D du 1er juin 2005

 🞛 **Comité d'urgence** **du CNC** Avis 2005-H du 6 décembre 2005

 🞛 **CNC** Note de présentation de l'avis 2005-H

 🞛 **Comité d'urgence** **du CNC** Avis 2005-J du 6 décembre 2005

❖ Textes fiscaux

 🞛 Instruction BOI 4A-13-05 du 30 décembre 2005

 Dont :

Par le **Premier ministre** : Décret n°2005-1442 du 14 novembre 2005 (Annexe 2)

Par le **Premier ministre** : Décret n°2005-1702 du 28 décembre 2005 (Annexe 3)

❖ Autres

🞛 Décret du **Premier ministre** n°2005-1757 du 30/12/2005 modifiant les décrets comptables relatifs aux amortissements, provisions et dépréciations.

🞛 **CCIP** - Rapport sur la convergence du droit français vers les normes IAS/IFRS : Propositions comptables et fiscales, 23 décembre 2004

Doctrine et ouvrages professionnels

❖ Dossiers pratiques Francis Lefebvre

 🞛 Amortissements – Nouveau régime : Comptabilisation par composants

❖ Ouvrages de l'OEC

🞛 Kit de passage 2005 à jours au 1er février 2006

❖ Ouvrages professionnels

 🞛 Eric DELESALLE : Les normes comptables internationales, Edition mars 2004 (FiD)

 🞛 Eric DELESALLE : Le bonheur est-il dans l'IAS ?, Edition mars 2004 (FiD)

Documents d'étude

❖ CSTB Note sur la décomposition des immeubles, septembre 2003

❖ AGIRC/ARRCO Instruction à l'attention des Institutions de retraite complémentaire et de leurs fédération sur la nouvelle réglementation comptable des actifs suite à l'instruction Agirc-Arrco 2005-DF du 5 juillet 2005

❖ MEDEF Guide pratique pour les PME : Comptabilisation par composants, juin 2005

Supports de formation

❖ Club Fiscal des Experts Comptables : Amortissements et dépréciations – Premières précisions sur les conséquences fiscales des nouvelles règles comptables – Création du support : Mars 2005

❖ FiD Formation : Reformes comptables 2005 – Amortissements : les dix points clefs, mars 2006

❖ FiD Formation : Note technique : Reformes comptables 2005 & incidences fiscales, janvier 2006

# REVUES ET ARTICLES DE PRESSE

D.O. Actualité

❖ Dossier supplémentaire au N°9 du 2 mars 2006, Mémento des bilans 2005 (1ère partie), p33

❖ Dossier supplémentaire au N°9 du 2 mars 2006, Mémento des bilans 2005 (2ème partie), p142

Revue Fiduciaire

❖ Cahiers fiscaux

 🞛 RF 946 – Cahier N°3 FH 3144 du 08 avril 2006, Détermination du résultat (BIC –IS)

❖ Feuillets Hebdo

🞛FH 3134 du 27 janv. 2006, Résultat fiscal 2005, p36

🞛FH 3132 du 13 janv. 2006, Définition, valorisation et dépréciation d'actifs

🞛FH 3131 du 13 janv. 2006, Assouplissement des nouvelles règles comptables pour PME, p13

🞛FH 3124 du 02 décembre 2005, Définition et amortissement des composants, p5

🞛FH 3051 du 10 septembre 2004, Nouvelles règles pour les actifs, p38

❖ RF Comptable

🞛 N° 320 de septembre 2005, Actifs : les précisions du comité d'urgence, p31

🞛 N° 311 de novembre 2004, Actifs, amortissement, dépréciation : les nouveautés applicables en 2005, p 3

🞛 N° 300 de novembre 2003, Amortissement et dépréciation : maîtrisez les changements, p33

❖ RF Conseils

 🞛 N°173 de mars 2006, Nouvelles règles comptables : quel impact pour les PME, p14