

29.01.2021

Les règles comptables recommandées pour les opérations en BRS opérateur

1. Les règles de comptabilisation des contrats de cession de droits réels immobiliers en l'état futur d'achèvement (Clefa) de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)

Les règles de comptabilisation des contrats de CLEFA faisant l'objet d'un BRS sont identiques à celles applicables aux contrats de VEFA classiques. Ces opérations relèvent des contrats à long terme (au sens comptable) dont les règles comptables sont exposées aux articles 622-1 et suivants du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG) dans sa version consolidée, applicable à compter de 2020. Les commentaires se rapportant à ces articles présents dans le Recueil des normes comptables françaises (RNCF) apportent les précisions suivantes.

1.1 Les contrats de CLEFA sont des contrats à long terme, au sens de l'art 622-1 du PCG

En application du règlement de l'ANC n°2018-01 du 20 avril 2018 transposé aux articles 622-1 et suivants du PCG, la comptabilisation des marges à l'avancement ou à l'achèvement sont deux méthodes comptables autorisées, ce qui induit qu'il n'y a plus de méthode de référence pour ces opérations. Toutefois, les changements éventuels de méthode doivent procurer une meilleure image des opérations enregistrées que la méthode précédente (application du principe de l'image fidèle).

Pour les organismes qui décideraient d'appliquer la comptabilisation des marges à l'avancement, cette méthode doit s'appliquer à tous les contrats en l'état futur d'achèvement (EFA) signés, à savoir les VEFA classiques et les CLEFA faisant l'objet d'un BRS. Ainsi, dans une même opération, deux logements identiques pourront faire l'objet de valorisations différentes (hors cout du foncier), suivant qu'ils font l'objet de contrats EFA signés ou non, ou qu'ils sont commercialisés sous d'autres formes (en PSLA par exemple).

1.2 Les honoraires de commercialisation

Comme pour les contrats de VEFA classiques, les honoraires de commercialisation rattachables aux contrats de CLEFA faisant l'objet d'un BRS sont compris dans les charges relatives à ces contrats à long terme.

Le commentaire de l'article 622-1 figurant au RNCF expose clairement cette règle : « A titre illustratif sur le cas spécifique des contrats de VEFA, les frais de commercialisation engagés qui sont directement imputables à un contrat donné (comme les honoraires sur la vente versés à un intermédiaire, les commissions versées à des agents de la force de vente interne et qui sont rattachables au contrat de vente signé) sont compris dans les charges relatives aux contrats long terme ».

Il est donc admis que les honoraires de commercialisation d'un contrat de CLEFA signé faisant l'objet d'un BRS soient rattachés aux coûts du contrat concerné et stockés, que la livraison à l'acquéreur s'opère sur l'exercice en cours ou sur un exercice postérieur.



1.3 Les frais de publicité et autres frais de commercialisation

Concernant les autres natures de coûts de commercialisation, le commentaire de l'article 622-1 du PCG figurant au RNCF précise : « Les frais de commercialisation non imputables à un contrat donné et les frais de publicité (bureau de vente, appartements témoin, fléchage et signalisation, plaquettes commerciales et maquettes, coût de la force interne de vente) sont, par contre, exclus des charges relatives aux contrats long terme ».

Ainsi, les frais de commercialisation non imputables directement à un contrat de CLEFA faisant l'objet d'un BRS correspondent notamment à des honoraires qui seraient facturés forfaitairement par rapport à une grille prévisionnelle de commercialisation d'une opération, sans lien direct avec les signatures de contrats. En conséquence, ces coûts, même engagés antérieurement à la signature d'un contrat de CLEFA faisant l'objet d'un BRS sont des charges externes et doivent impacter le résultat de l'exercice au cours duquel ces prestations ont été effectuées.

1.4 Les autres coûts engagés antérieurement à la signature d'un CLEFA faisant l'objet d'un BRS

Le commentaire de l'article 622-5 du PCG présent au RNCF relatif à « l'inventaire des charges » aborde les coûts engagés antérieurement à la signature d'un contrat de VEFA classique ou faisant l'objet d'un BRS. Il précise : « Si ces coûts ont été inscrits en charges au cours d'un exercice antérieur clos, ils ne peuvent être imputés rétroactivement au contrat ».

Ce commentaire implique que le contrat de VEFA ou de CLEFA faisant l'objet d'un BRS soit conclu avant la date de clôture de l'exercice pour que des coûts engagés antérieurement à sa signature constituent des charges relatives au contrat à long terme au sens de l'article 622-1 du PCG. A défaut, même « ... les coûts engagés antérieurement à sa signature, en vue de son obtention, dès lors s'ils sont identifiables séparément, mesurables de façon fiable et qu'il est probable que ce contrat sera conclu ... » doivent impacter le résultat de l'exercice au cours duquel ces prestations ont été effectuées.

Ainsi, les cas où des coûts engagés antérieurement à la signature d'un contrat de VEFA ou de CLEFA faisant l'objet d'un BRS pourraient être rattachés à ce contrat à long terme sont réduits. Cela impose que le contrat de VEFA ou de CLEFA faisant l'objet d'un BRS soit signé avant la clôture de l'exercice pour que des coûts engagés antérieurement puissent lui être rattachés en application du principe selon lequel « la signature d'un contrat générant des produits ne se présume pas ». L'enregistrement de ces coûts dans les charges de l'exercice au cours duquel la prestation ou la livraison a été faite s'impose.

Tableau synthétique des charges relatives (ou non) à un contrat de CLEFA

Nature des coûts	Stocks	Charges	Commentaires
1. Charge foncière et coûts annexes	•		Ou redevance BRS opérateur
2. Coûts techniques	•		
3. Coûts directement imputables à ce contrat	•		
4. Coûts indirects et provisions (art 622-5)	•		Exemple : assurance, conception et assistance technique, impôts et taxes, etc.
5. Charges financières pendant la phase de construction	•	•	L'OLS a le choix d'activer ou non en stocks les charges financières pendant la construction
6. Charges financières post achèvement		•	
7. Frais de commercialisation rattachés à un contrat de CLEFA signé	•		Honoraires et commissions payées à des agences ou à la vente de vente interne
8. Frais de publicité		•	Exemple : plaquettes commerciales, fléchage et signalisation, maquettes
9. Frais de commercialisation non rattachés à un contrat CLEFA signé		•	Exemple : honoraires forfaitaires sur une opération en cours
10. Autres frais de commercialisation		•	Exemple : bureau de vente, logement témoin, coût de la force de vente interne



11. Coûts engagés antérieurement à la signature du contrat de CLEFA :			
▪ Exercice antérieur au contrat de CLEFA		•	
▪ Même exercice que le contrat de CLEFA	•		

Légende :

- : correspond à la colonne

2. La comptabilisation des opérations spécifiques au BRS au sein de la Coop'HLM

Les opérations d'accèsion en BRS se caractérisent par l'existence de plusieurs phases. La phase de construction va engendrer pour l'opérateur (la coopérative d'Hlm) des écritures identiques aux opérations en VEFA pour les coûts techniques, hors coûts du foncier portés par un organisme de foncier solidaire (OFS) distinct de l'opérateur maître d'ouvrage.

Cette nature d'opération comprend durant la phase de construction la signature d'un « BRS Opérateur » entre l'opérateur et l'OFS tiers. Ce bail sera transféré au ménage occupant le logement pour devenir un « BRS preneur » tandis qu'un contrat de CLEFA portant sur la cession des droits réels immobiliers sera conclu entre le ménage et l'opérateur.

2.1 La comptabilisation des redevances du « BRS Opérateur » en phase de construction

Le BRS opérateur permet à l'OFS tiers de générer, si besoin, durant la phase de construction des revenus locatifs qui lui permettront de rembourser le prêt qui aura permis l'acquisition du foncier et de faire face aux charges de fonctionnement de cette période. Cette redevance « BRS Opérateur » est un élément du prix de l'opération pour l'opérateur et fait partie intégrante du coût de production de l'opération. Cette dépense donne lieu chez l'opérateur aux écritures suivantes :

N° Compte	Libellé Comptable	Débit	Crédit
608 ou 612 402 ...	Frais annexes des constructions ou Redevance BRS Opérateur OFS 1	X	X
332 7133	Opérations groupées- constructions neuves (redevance BRS Opérateur) Variation de stock - Immeubles en cours	X	X

2.2 La comptabilisation des redevances du « BRS Opérateur » à l'achèvement

Lorsque l'opération est achevée, l'opérateur devra s'acquitter des redevances des BRS preneur s'il n'a pas pu commercialiser les logements et transférer les BRS à des ménages preneurs. Dans ce cas, les redevances de BRS sont comptabilisées comme suit chez l'opérateur :

612 ... 401 ...	Redevance de BRS preneur après achèvement OFS 1	X	X
--------------------	--	---	---



2.3 La comptabilisation des cessions des droits réels immobiliers liés au BRS (CLEFA)

La commercialisation des BRS par l'opérateur se concrétise par la cession des droits réels immobiliers au ménage accédant. Cette opération s'apparente au plan comptable à une VEFA ou à une vente achevée suivant l'avancement de l'opération. Elle donne lieu aux écritures comptables suivantes :

412	Créances sur acquéreurs	X	
44571	TVA collectée		X
7012 ...	Ventes d'immeubles bâtis		X
7135 ...	Production stockée - Immeubles achevés	X	
3591 ...	Coûts des lots achevés vendus		X

2.4 La comptabilisation des droits réels immobiliers pour les logements achevés

Les cessions des droits réels pour les logements achevés doivent être traitées comptablement comme des levées d'option en location-accession, à savoir comme des ventes de logements achevés.

- a) Les ventes de logements achevés ne sont pas des contrats à long terme, au sens de l'article 622-1 du PCG

La cession d'un BRS portant sur un logement achevé ne peut pas s'analyser comme un contrat à long terme au sens de l'article 622-1 du PCG car la cession n'est pas liée à un contrat de EFA signé. Par ailleurs, les logements étant achevés, la comptabilisation des marges à l'avancement sur ces cessions de BRS s'avère de fait impossible.

- b) Les coûts imputables à la cession des droits réels immobiliers des logements achevés sont des charges

Tous les coûts supportés par l'opérateur en vue de la cession d'un BRS portant sur un logement achevé constituent des charges de l'exercice au cours duquel la prestation ou la livraison a été effectuée. Il en va ainsi des charges d'intérêts, des frais de gestion, des frais de publicité et des frais et honoraires de commercialisation de toute nature.

Tableau synthétique des charges relatives à une cession de BRS pour un logement achevé

Nature des coûts	Stocks	Charges	Commentaires
1. Frais de gestion du logement		•	
2. Frais de publicité		•	Exemple : plaquettes commerciales, fléchage et signalisation, maquettes
3. Charges financières de portage des lots		•	
4. Coûts engagés antérieurement à la signature de l'acte notarié		•	
5. Frais de commercialisation rattachés à la signature de l'acte notarié		•	Honoraires et commissions d'entremise
6. Autres frais de commercialisation		•	Exemple : bureau de vente, logement témoin, coût de la force de vente interne



3. La comptabilisation des opérations en BRS réalisées en SCI ou en SCCV

Tous les points traités précédemment pour les opérations en direct s'appliquent dans les mêmes conditions aux opérations en SCI ou SCCV, et ce depuis le 1^{er} janvier 2013, d'autant plus que le plan comptable professionnel des promoteurs immobiliers est devenu caduc au 1^{er} janvier 2020 par décision du collège de l'ANC. Les véhicules juridiques (SCI et SCCV) appliquent désormais le même référentiel comptable que les organismes d'Hlm, à savoir le règlement ANC N°2014-03, le RNCF dans leurs versions les plus récentes.

Le traitement comptable des coûts spécifiques des opérations montées en SCI ou SCCV dédiées ainsi que les principales natures de dépenses est synthétisé ci-après.

Tableau synthétique des spécificités des opérations montées dans des SCI ou SCCV dédiées

Nature des coûts	Stocks	Charges	Commentaires
1. Frais de constitution de la SCI		•	
2. Frais de tenue de comptabilité de la SCI		•	
3. Charges financières pendant la phase de construction	•	•	La SCI a le choix d'activer ou non en stocks les charges financières pendant la construction
4. Charges financières post achèvement		•	Lots proposés en BRS et invendus
5. Frais de publicité		•	
6. Rémunération technique du promoteur	•		
7. Rémunération du commercialisateur :			
▪ Rémunération rattachée à un CLEFA pour un BRS en phase de construction	•		
▪ Rémunération non rattachée à un CLEFA sur un BRS signé		•	
8. Coûts engagés antérieurement à un CLEFA :			
▪ Lors d'un exercice antérieur au contrat de CLEFA		•	
▪ Même exercice que e contrat de CLEFA	•		
9. Autres frais de commercialisation		•	
10. Frais de gestion d'un logement sous BRS ou d'un lot achevé invendu		•	Exemple : émission et envoi des redevances, entretien d'un logement achevé.

4. La comptabilisation des opérations liées au BRS chez l'OFS tiers

L'OFS tiers va acquérir le foncier en vue de le mettre à disposition gracieusement ou non à l'opérateur. Il fera sienne également de l'émission des avis d'échéance des BRS, BRS opérateur puis BRS preneur, à l'attention du ménage accédant.

4.1 La comptabilisation du foncier

L'OFS va immobiliser le foncier qui va servir d'assise à l'opération d'accession. Le terrain faisant l'objet de revenus non soumis à la TVA dans le cadre du BRS, la TVA éventuelle sur le foncier ne sera pas récupérable par l'OFS.

N° Compte	Libellé Comptable	Débit	Crédit
211 ---	Terrains (TTC)	X	
404 ...	Fournisseurs d'immobilisations		X



4.2 La comptabilisation des redevances du BRS Opérateur

411 ...	Opérateur (org Hlm ou SCI)	X	
70...	Redevance de BRS phase de construction		X

4.3 La comptabilisation des redevances du BRS preneur

411 ...	Créances sur preneur du BRS (ménage)	X	
70 ...	Redevance de BRS preneur (ménage)		X