



5 avril 2016

Les nouvelles règles comptables applicables aux opérations d'accession sociale

1. La comptabilisation des contrats de VEFA (voir chapitre I des Schémas d'écritures)

Les règles comptables applicables à la comptabilisation des contrats de VEFA sont exposées aux articles 622-1 et suivants du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG). La présentation de ces articles dans le Recueil des normes comptables françaises (RNCF) apporte les précisions suivantes :

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

La reprise de la note de présentation du règlement ANC n° 2012-05 du 8 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n° 99-03 dans les articles évoqués du RNCF précise : « En conséquence, dans les comptes sociaux comme dans les comptes consolidés, l'ensemble des contrats de VEFA sont comptabilisés à l'achèvement ou à l'avancement, la méthode à l'avancement étant la méthode préférentielle. »

Pour les organismes qui décideraient d'appliquer la comptabilisation des contrats VEFA à l'avancement, cette méthode doit s'appliquer contrat de VEFA signé par contrat de VEFA signé et non en rapportant le montant des ventes actées au montant total des ventes prévisionnelles actualisées. Il en va ainsi pour les lots en phase de commercialisation sur l'exercice, pré-commercialisés ou non. Sur une même opération, deux lots identiques pourront présenter des valorisations différentes, suivant qu'ils font l'objet de contrats VEFA signés ou non, ou qu'ils sont commercialisés sous d'autres formes (en PSLA par exemple).

2. Les honoraires de commercialisation

Concernant spécifiquement les honoraires de commercialisation, le commentaire de l'article 622-1 figurant au RNCF indique : « 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 VEFA signé soient rattachés aux coûts du contrat de VEFA concerné et stockés, que la livraison à l'acquéreur s'opère sur l'exercice en cours ou sur un exercice postérieur.

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 ».

Les frais de commercialisation non imputables à un contrat donné 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 VEFA sont des charges externes et doivent impacter le résultat de l'exercice au cours duquel ces prestations ont été effectuées.

4. Les autres coûts engagés antérieurement à la signature du contrat de VEFA

Le commentaire de l'article 622-5 du PCG présent au RNCF et relatif à « l'inventaire des charges » aborde les coûts engagés antérieurement à la signature du contrat de VEFA. 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 impose que le contrat de VEFA soit conclu avant la date de clôture de l'exercice pour que des coûts engagés antérieurement à sa signature constituent des charges relatives à un 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.

Les cas où des coûts engagés antérieurement à la signature d'un contrat de VEFA pourraient être rattachés à ce contrat à long terme sont réduits. Cela impose de fait que le contrat de VEFA 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 à long terme - VEFA

Nature des coûts	Stocks	Charges	Commentaires
1. Charge foncière et coûts annexes	•		
2. Coûts techniques	•		
3. Coûts directement imputable 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 VEFA 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 VEFA 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 VEFA :			
▪ Exercice antérieur au contrat de VEFA		•	
▪ Même exercice que le contrat de VEFA	•		

Légende :

- : correspond à la colonne

2. La comptabilisation des contrats de location-accession (voir chapitre II des Schémas d'écritures)

Le 3° de la section 1, chapitre 1, du titre IV de la note de présentation du règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social définit comme suit le contrat de location-accession : « Aux termes de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, est qualifié de location-accession le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option... ».

Le contrat de location-accession se caractérise par la mise à disposition du logement sans transfert de pleine propriété ; ce dernier n'intervenant qu'en cas de levée d'option. Il ne peut donc être regardé comme un contrat à long terme de construction conclu dès l'origine entre les deux parties. En conséquence, les règles comptables relatives aux contrats à long terme ne trouvent pas à s'appliquer pour ce type de contrat.

1. Les contrats de PSLA ne sont des contrats à long terme, au sens de l'art 622-1 du PCG

Le contrat de location-accession est un contrat par lequel l'organisme facture durant la phase dite locative une redevance d'occupation au locataire-accédant au titre de la jouissance du logement habité ; cette redevance présentant la particularité d'inclure un effort d'épargne de l'occupant appelé part acquisitive. Il s'agit donc de la facturation régulière d'une prestation continue. Cette prestation s'enregistre en produits d'exploitation sur la période couverte.

2. Les coûts supportés par l'organisme durant la phase dite locative sont des charges

Tous les coûts supportés par l'organisme durant la phase dite locative constituent des charges de l'exercice au cours duquel la prestation ou la livraison a été effectuée ; Il en est ainsi des charges d'intérêts supportées sur les emprunts PSLA comme sur les autres financements, et des frais de

gestion des logements sous contrat de location-accession (émission et envoi des redevances, enregistrement, recouvrement, etc.).

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

Nature des coûts	Stocks	Charges	Commentaires
1. Charge foncière et coûts annexes	•		
2. Coûts techniques	•		
3. Coûts indirects (idem VEFA)	•		
4. Frais de publicité		•	Exemple : plaquettes commerciales, fléchage et signalisation, maquettes
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		•	Lots sous contrat PSLA ou pas
7. Charges financières de construction	•	•	L'OLS a le choix d'activer ou non en stocks les charges financières pendant la construction
8. Coûts engagés antérieurement à la signature du contrat de PSLA :		•	
9. Frais de commercialisation rattachés à un contrat de PSLA signé		•	Honoraires et commissions payées à des agences ou à la vente de vente interne
10. Autres frais de commercialisation		•	Exemple : bureau de vente, logement témoin, coût de la force de vente interne
11. Frais de gestion d'un PSLA		•	Exemple : émission et envoi des redevances, enregistrement, recouvrement, etc.

3. La comptabilisation des ventes de logements achevés (en promotion, levées d'option en location-accession et ventes Hlm)

Les levées d'option en location accession doivent se traiter comptablement comme des ventes de logements achevés. La note de présentation du règlement ANC n°2015-04 apporte quelques précisions à ce titre : « Lorsque le locataire-accédant exerce la levée d'option, il a la possibilité d'acquérir le logement par acte notarié ».

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

Une vente de logement achevé ne peut pas s'analyser comme un contrat à long terme au sens de l'article 622-1 du PCG car ni la construction dans le cadre du contrat de vente ni l'exécution du contrat ne s'étendent sur plusieurs exercices comptables. Par ailleurs, les logements étant achevés, la comptabilisation de ces contrats de vente à l'avancement s'avère de fait inappropriée.

2. Les coûts imputables à la vente de logements achevés sont des charges

Tous les coûts supportés par l'organisme en vue de la vente d'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 (ou non) à un contrat de vente de 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

4. Le cas des SCI et des 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. Les organismes et les véhicules juridiques (SCI et SCCV) appliquent désormais le même référentiel comptable, à savoir le règlement ANC N°2014-03 et les commentaires figurant au RNCF.

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 en PSLA et invendus
5. Frais de publicité		•	
6. Rémunération du promoteur	•		
7. Rémunération du commercialisateur :			
▪ Rémunération rattachée à un contrat de VEFA signé	•		
▪ Rémunération non rattachée à un contrat de VEFA signé		•	
8. Coûts engagés antérieurement à la signature d'un contrat de VEFA :			
▪ Exercice antérieur au contrat de VEFA		•	
▪ Même exercice que le contrat de VEFA	•		
9. Autres frais de commercialisation (VEFA, PSLA, logements achevés)		•	
10. Coûts engagés antérieurement à la signature de l'acte notarié (vente achevée)		•	
11. Frais de gestion d'un PSLA ou lot achevé		•	Exemple : émission et envoi des redevances, entretien d'un logement achevé.