

# Traitement comptable de l'emphytéose, de la superficie et de l'usufruit dans les organisations du secteur non marchand

## Partie 2

Prof. Dr Johan Christiaens  
*Professeur à l'UGent*  
*Director Accounting Research Public Sector UG-EY*  
*Senior Manager Ernst & Young*

Manuela Van den Berghe  
*Consultante Ernst & Young*  
*Researcher Accounting Research Public Sector UG-EY*

Prof. Dr Erik De Lembre  
*Professeur extraordinaire à l'UGent et la VLGMS*  
*Président honoraire d'Ernst & Young Belgique*  
*Réviser d'entreprises honoraire et réviser honoraire*  
*agréé par la CBFA*

Rosita Van Maele  
*Associée Ernst & Young*  
*Réviser d'entreprises*

Nombre d'organisations non marchandes exercent leurs activités dans des bâtiments dont elles ne sont pas propriétaires, mais qu'elles occupent uniquement en vertu d'un contrat d'emphytéose. Les terrains et constructions en question n'appartiennent dès lors pas à l'organisation non marchande, mais bien à un organisme public ou semi-public, une province ou une commune, un ordre religieux, ou encore une ASBL patrimoniale. Par analogie, nombreuses sont les organisations non marchandes qui possèdent un droit de superficie, à savoir qui sont propriétaires d'une construction érigée sur le terrain d'un tiers dont elles ont l'usufruit, c'est-à-dire le droit d'user et de jouir d'un bien immobilier appartenant à autrui. Souvent, les contrats d'utilisation prévoient une redevance annuelle (canon ou redevance), laquelle n'est cependant pas proportionnelle à la valeur du droit réel et est même souvent purement symbolique. Les organisations considérées sont presque toujours constituées sous la forme d'une ASBL et sont confrontées depuis le 1er janvier 2006 à la réforme de la comptabilité des ASBL. La question se pose dès lors de savoir comment ces ASBL doivent comptabiliser ces droits réels qu'elles détiennent souvent de longue date. Dans le précédent numéro, nous avons abordé la question de leur traitement comptable dans le chef de l'emphytéote. Nous allons à présent nous intéresser au traitement comptable de ces droits dans le chef du propriétaire du bien, ainsi qu'au traitement comptable de l'usufruit et du droit de superficie.

## 1. Traitement comptable dans le chef du propriétaire du bien

La concession d'un droit d'emphytéose s'accompagne également d'un certain nombre de formalités comptables dans le chef du propriétaire du bien. En plus de la comptabilisation du droit, il est recommandé au cédant de justifier dans l'annexe le droit réel d'emphytéose concédé au tiers. Une justification qu'il peut, par exemple, rédiger comme suit :

« En vue de soutenir les activités d'enseignement de manière permanente, un contrat d'emphytéose a été conclu en date du 1<sup>er</sup> janvier 1990 avec l'ASBL X, pour une durée de 50 ans, moyennant une redevance annuelle de 1 000 EUR. L'emphytéose porte sur un immeuble situé au 10 de la rue de l'Église à 1000 Bruxelles. Les biens immobiliers considérés sont utilisés afin d'assurer en permanence des activités d'enseignement dans le cadre de l'enseignement libre subventionné. Le contrat prévoit l'obligation pour l'ASBL X d'entretenir l'immeuble afin de le maintenir en l'état. »

Les différentes situations de départ seront commentées ci-après. À l'instar de la comptabilisation dans le chef de l'emphytéote, la comptabilisation dans le chef du propriétaire du bien variera en fonction de la périodicité du montant à recevoir (redevance unique ou périodique) et de son importance (redevance très faible, raisonnable ou très élevée).

### 1.1. Le droit d'emphytéose est concédé en échange d'une redevance unique

#### a. Redevance raisonnable

En ce qui concerne le traitement comptable du droit d'emphytéose établi sur un bien immobilier dans le chef du propriétaire du bien, nous nous sommes inspirés de l'avis 162/2 de la Commission des Normes comptables (CNC) concernant l'usufruit. Dans cet avis, la CNC adopte deux perspectives différentes que nous vous proposons d'analyser.

*Première perspective CNC 162-2 (par le biais de réductions de valeur)*

L'emphytéose est un droit réel dans le cadre duquel les droits d'utilisation du bien immobilier sont concédés à l'emphytéote, le propriétaire ne conservant que la nue-propriété du bien. Sur le plan comptable, il en résulte une dépréciation certaine de l'immobilisation corporelle qui

s'amenuise toutefois au fil du temps. Pour les terrains et constructions, des réductions de valeur et amortissements exceptionnels sont respectivement actés lorsque la valeur comptable du bien immobilier après cession de l'usufruit s'avère plus importante que la valeur de réalisation de la nue-propriété. En réalité, la réduction de valeur s'amenuise à mesure que la fin du contrat d'emphytéose approche et que le propriétaire est en passe de recouvrer la pleine propriété du bien. Les réductions de valeur sont donc progressivement reprises. La CNC entend ainsi mieux prendre en compte la réalité économique.

#### Exemple

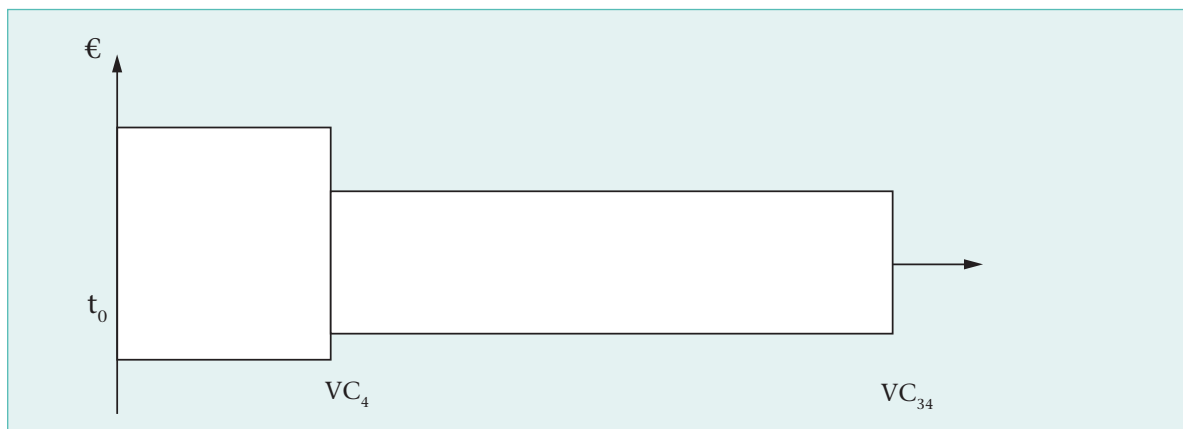
Valeur d'acquisition du bien immobilier (= terrain 20 000 + construction 100 000 amortissements linéaires sur 40 ans)	€ 120 000,00
Amortissements actés (après 4 ans = 4 * 2 500)	€ 10 000,00
Valeur comptable	€ 110 000,00

L'emphytéose est établie pour une période de 30 ans au prix de 130 000 EUR, supposé représenter 4/5<sup>es</sup> de la valeur totale (= nue-propriété + droit d'emphytéose).

Si l'organisation *n'avait pas* concédé de droit d'emphytéose sur le bien, elle aurait continué de l'amortir. Au bout de 34 ans (= 4 ans + 30 ans), les comptes se seraient présentés comme suit :

Valeur d'acquisition	€ 120 000,00
Amortissements actés (34 ans * 2 500)	€ 85 000,00
Valeur comptable	€ 35 000,00

Selon cette perspective, le propriétaire qui concède un droit d'emphytéose est tenu d'acter un amortissement exceptionnel. Le montant de cet amortissement exceptionnel équivaut à la somme des amortissements sur la durée de l'emphytéose ; amortissements qui pèsent d'un seul coup sur la valeur du bien, puisque le cédant en perd l'utilisation pendant les 30 années du contrat. Les amortissements exceptionnels sont égaux à la valeur comptable *lors de la cession* (soit 110 000 EUR) diminuée de la valeur comptable *à la fin de la période d'emphytéose*, dans l'hypothèse où l'organisation n'aurait pas concédé de droit d'emphytéose (soit 35 000 EUR).



$$VC_4 - VC_{34} = 110\,000 \text{ EUR} - 35\,000 \text{ EUR} = 75\,000$$

Le prix de vente s'élève à 130 000, ce qui donne une plus-value réalisée de  $130\,000 - 75\,000 = 55\,000$ .

*Schéma de comptabilisation*

<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">220 Terrains</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">BS 20 000,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; text-align: right;">20 000,00 (3)</td> <td></td> </tr> </table>	D	220 Terrains	C	BS 20 000,00				20 000,00 (3)		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">2629 Amortissements actés sur autres immobilisations corporelles</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">85 000,00 (3)</td> </tr> </table>	D	2629 Amortissements actés sur autres immobilisations corporelles	C			85 000,00 (3)			
D	220 Terrains	C																	
BS 20 000,00																			
	20 000,00 (3)																		
D	2629 Amortissements actés sur autres immobilisations corporelles	C																	
		85 000,00 (3)																	
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">221 Constructions</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">BS 100 000,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; text-align: right;">100 000,00 (3)</td> <td></td> </tr> </table>	D	221 Constructions	C	BS 100 000,00				100 000,00 (3)		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">416 Créances diverses</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(1) 130 000,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	D	416 Créances diverses	C	(1) 130 000,00					
D	221 Constructions	C																	
BS 100 000,00																			
	100 000,00 (3)																		
D	416 Créances diverses	C																	
(1) 130 000,00																			
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">229 Amortissements actés</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">10 000,00 BS</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; text-align: right;">75 000,00 (2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">(3) 85 000,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td></td> </tr> </table>	D	229 Amortissements actés	C			10 000,00 BS		75 000,00 (2)		(3) 85 000,00			<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">130 000,00 (1)</td> </tr> </table>	D	763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	C			130 000,00 (1)
D	229 Amortissements actés	C																	
		10 000,00 BS																	
	75 000,00 (2)																		
(3) 85 000,00																			
D	763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	C																	
		130 000,00 (1)																	
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">2620 Autres immobilisations corporelles</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(3) 120 000,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	D	2620 Autres immobilisations corporelles	C	(3) 120 000,00			<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">D</td> <td style="text-align: center;">6602 Amortissements excep- tionnels sur immobilisations corporelles</td> <td style="text-align: left;">C</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(2) 75 000,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	D	6602 Amortissements excep- tionnels sur immobilisations corporelles	C	(2) 75 000,00								
D	2620 Autres immobilisations corporelles	C																	
(3) 120 000,00																			
D	6602 Amortissements excep- tionnels sur immobilisations corporelles	C																	
(2) 75 000,00																			

- (1) Établissement du contrat d'emphytéose
- (2) Expression des amortissements exceptionnels
- (3) Transfert aux Autres immobilisations corporelles

Cette vision des choses n'est toutefois pas exempte de toute critique. Ainsi la méthode n'est-elle pas conforme à l'approche de la cession de la nue-propriété. En cas de cession de la nue-propriété, il y a réalisation partielle, tandis que dans le cas présent, il y a dépréciation. Cette vision ne tient pas non plus compte du fait que l'établissement de l'emphytéose s'accompagne d'un acte juridique et ne résulte pas d'une cause extérieure indésirable qui justifie que des réductions de valeur et amortissements exceptionnels soient actés. Ce point de vue témoigne en outre davantage d'un raisonnement axé sur le « potentiel » que sur le « réel » en ce qui concerne le calcul des amortissements exceptionnels. Enfin, on observe, d'un côté, une importante plus-value et, de l'autre, un amortissement exceptionnel, alors qu'il s'agit en fait d'une seule et même chose.

La nue-propriété restante n'est en principe pas amortie, étant donné que la valeur de la nue-propriété constitue déjà un prix minimum au terme de l'emphytéose.

Dans les années suivantes du contrat d'emphytéose, les amortissements actés seront systématiquement repris, de sorte qu'en principe, la valeur initiale réapparaîtra au terme du contrat.

2629	Amortissements actés sur autres immobilisations corporelles	2 500,00
@ 760	Reprises d'amortissements et réductions de valeur	2 500,00

*Deuxième perspective (par le biais de la vente d'une partie des droits de propriété)*

Selon la deuxième perspective, dite traditionnelle, l'établissement de l'emphytéose est considéré comme une vente des droits d'emphytéose et assimilé à une réalisation partielle de la pleine propriété. Les immobilisations corporelles sont dès lors soldées à concurrence de la partie représentée par l'emphytéose, à savoir 4/5<sup>es</sup>.

	Terrains	Constructions	Total	Nue-propriété 1/5 <sup>e</sup>	Emphytéose 4/5 <sup>es</sup>
Valeur d'acquisition	20 000	100 000	120 000	4 000 + 20 000	16 000 + 80 000
Amortissements actés	–	10 000 <sup>1</sup>	10 000	0 + 2 000	0 + 8 000
Valeur comptable	20 000	90 000	110 000	22 000	88 000
Valeur de réalisation				130 000	
Plus-value sur réalisation				42 000	

<sup>1</sup> La durée de vie est de 40 ans, soit  $100\,000/40\text{ ans} = 2\,500$  d'amortissements par an. Des amortissements ont déjà été actés pour

4 ans : en d'autres termes, les amortissements actés s'élèvent à  $4\text{ ans} \times 2\,500 = 10\,000$ .

*Schéma de comptabilisation*

D	220 Terrains	C	D	2620 Autres immobilisations corporelles	C
BS 20 000,00			(3) 24 000,00		
		16 000,00 (1)			
		4 000,00 (3)			
D	221 Constructions	C	D	2629 Amortissements actés sur autres immobilisations corporelles	C
BS 100 000,00			2 000,00 (3)		
		80 000,00 (1)			
		20 000,00 (3)			
D	229 Amortissements actés	C	D	416 Créances diverses	C
		10 000,00 BS	(1) 130 000,00		
(1) 8 000,00					
(3) 2 000,00			D	763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	C
			42 000,00 (1)		

- (1) Établissement du contrat d'emphytéose
- (2) Expression des amortissements exceptionnels
- (3) Transfert aux Autres immobilisations corporelles

Les plus-values ou moins-values réalisées sont actées par le biais du compte de résultats. La valeur comptable résiduelle de la nue-propriété n'est pas amortie (par analogie avec la première perspective), mais transférée vers la rubrique III.A.2. Autres terrains et constructions qui n'appartiennent pas en pleine propriété à l'organisation.

**b. Redevance très faible, voire symbolique**

La raison la plus fréquente de convenir d'une redevance très faible, voire symbolique, est l'obligation pour l'emphytéote d'entretenir le bien et de le maintenir en l'état. L'emphytéose est en effet souvent concédée afin de faire en sorte que les biens immobiliers soient maintenus en bon état.

Dans le cas d'une redevance très faible, voire symbolique, le propriétaire du bien doit passer les écritures telles que décrites au point 1.1.a.

**c. Redevance très élevée**

Par analogie avec la redevance très élevée dans le chef de l'emphytéote, on peut supposer que la redevance à comptabiliser par le propriétaire du bien comprendra plus que le simple droit d'emphytéose. En l'occurrence, il convient d'éliminer les éléments qui viennent en plus de l'emphytéose dans le contrat afin de ne conserver que la redevance emphytéotique. Le montant restant est alors comptabilisé tel que décrit au point 1.1.a. La redevance relative aux autres droits concédés est comptabilisée selon la nature desdits droits.

## 1.2. Le droit d'emphytéose est concédé en échange d'une redevance périodique

### a. *Redevance raisonnable*

Si l'emphytéote paie une redevance périodique d'un montant raisonnable, il se peut que cette redevance soit destinée à reconstituer le capital. En l'occurrence, le contrat d'emphytéose est comptabilisé dans la rubrique « Location-financement et droits similaires ». Le propriétaire du bien et l'emphytéote sont dès lors respectivement qualifiés de donneur de leasing et de preneur de leasing dans le commentaire ci-dessous.

À la conclusion du contrat, le donneur de leasing acquiert une créance sur le preneur de leasing. Cette créance est une créance à terme et est constituée des montants en capital cumulés des loyers à payer par le preneur de leasing, qui représentent en fait la valeur d'acquisition :

604 Achats  
@ 440 Fournisseurs

291 Autres créances : créances en compte  
@ 700 Ventes et prestations de services

À la date d'inventaire, la partie des créances qui viennent à expiration au cours de l'exercice suivant, est transférée :

416 Autres créances échéant dans l'année  
@ 291 Autres créances : créances en compte

Lors de la perception annuelle de la redevance, l'écriture suivante est enregistrée dans la comptabilité :

55 Établissements de crédit  
@ 749 Produits d'exploitation divers  
416 Autres créances échéant dans l'année

Les redevances périodiques dues par le preneur de leasing sont plus élevées que la reconstitution du capital et comprennent des intérêts. Comme nous venons de le voir, ces intérêts et charges sont comptabilisés dans la rubrique « 749 Produits d'exploitation divers » dans le chef du donneur de leasing.

Au terme du contrat, les comptes 291 et 41 sont soldés dans le chef du donneur de leasing. Le donneur de leasing peut récupérer les constructions et les terrains, et les utiliser à des fins d'exploitation ou les réaliser. Si le donneur de

leasing décide d'utiliser personnellement les terrains et constructions, il passe les écritures suivantes :

22 Terrains et constructions  
@ 2209 Amortissements actés sur immobilisations corporelles

Si le montant de la redevance périodique d'un montant raisonnable ne correspond pas au montant nécessaire à la reconstitution de la valeur du bien donné en emphytéose, le contrat n'est pas comptabilisé comme une location-financement. En l'occurrence, la redevance périodique d'un montant raisonnable fait naître, pour chaque période, une créance à court terme sur l'emphytéote.

### b. *Redevance très faible, voire symbolique*

Dans le cas d'une redevance très faible, voire symbolique, l'hypothèse d'un droit similaire à une location-financement ne peut être envisagée, et la redevance périodique donne naissance à une créance à court terme sur l'emphytéote.

### c. *Redevance très élevée*

Si la redevance est très élevée, il convient, après élimination de la redevance relative aux autres droits concédés en sus de l'emphytéose, de comptabiliser l'emphytéose de la manière visée au point 1.2.a. ou 1.2.b., selon le cas.

## 2. Traitement comptable du droit de superficie et de l'usufruit

En ce qui concerne le traitement comptable du droit de superficie et de l'usufruit, nous renvoyons mutatis mutandis au traitement comptable de l'emphytéose et ne passerons en revue ci-après que les différences par rapport à l'emphytéose.

### 2.1. Définition du droit de superficie

La superficie peut être définie comme « un droit réel temporaire qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui » (art. 1<sup>er</sup> et 4, loi sur le droit de superficie). Le droit de superficie est donc un droit réel limité sur un bien immobilier, qui rompt avec l'incorporation « horizontale ». Il s'ensuit que l'on peut être propriétaire de bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui, mais aussi de constructions à ériger ou à réaliser.

Le droit de superficie n'a pas forcément un caractère contraignant. Les parties sont par conséquent libres de stipuler ou non une contrepartie.

Le droit de superficie peut être établi pour une durée de 50 ans au maximum. La durée définitive peut être écourtée ou prorogée sous l'influence de faits ultérieurs. Le droit de superficie peut en effet être renouvelé par convention expresse. Il n'existe aucune disposition concernant la durée minimale du droit.

**2.2. Qu'en est-il si le superficiaire érige lui-même des constructions sur le terrain ?**

Les constructions que le superficiaire érige et qu'il détient en propriété jusqu'à l'expiration du droit de superficie, doivent apparaître dans son bilan et être amorties sur la durée de vie économique normale des bâtiments, laquelle est toutefois limitée à la durée restant à courir du droit de superficie (avis 150-3, Bull. CNC, n° 19, juillet 1986). Ces bâtiments sont comptabilisés dans la rubrique 221 Constructions.

Que se passe-t-il au terme du contrat ?	Comptabilisation
Les constructions restent et deviennent, par incorporation, la propriété du propriétaire du terrain au terme du contrat. En principe, le tréfoncier paie au superficiaire une indemnité pour les travaux, constructions, travaux de menuiserie, plantations et autres réalisés. Dans la pratique, toutefois, cette indemnité est généralement exclue par contrat.	Si le tréfoncier doit payer une indemnité au superficiaire, l'expiration du contrat fait naître une créance du superficiaire sur le tréfoncier. Cette créance est comptabilisée comme suit : 41 Autres créances @ 74 Autres produits d'exploitation En l'absence d'indemnité, pas d'écriture spécifique.
Les constructions doivent être démolies et le terrain doit être remis en l'état initial.	Pendant toute la durée du contrat, le superficiaire constitue une provision visant à couvrir ces frais à l'expiration du contrat. Cette provision est comptabilisée comme suit : 63 Provisions pour risques et charges @ 16 Provisions et impôts différés

**2.3. Définition de l'usufruit**

L'usufruit peut être défini comme « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance » (art. 578 du Code civil). Le droit d'usufruit peut être établi sur tous les types de biens mobiliers et immobiliers. L'usufruit est une construction utilisée afin de séparer le droit de propriété et le droit de jouissance.

L'usufruit est un droit temporaire qui s'éteint à l'échéance du terme convenu. L'usufruit retourne alors au nu-propriétaire (le nu-propriétaire redevient le plein propriétaire) en vertu de la loi (c'est-à-dire automatiquement), sans qu'aucune indemnité ne soit due en contrepartie.

**3. Conclusion**

Nous avons tenté, dans le cadre du présent article, d'exposer les principes de comptabilisation de l'emphytéose, de la superficie et de l'usufruit. Dans cet article et dans l'article publié dans le précédent numéro de ce trimestriel, nous

avons passé en revue les écritures comptables à passer tant dans le chef de l'emphytéote, du superficiaire et de l'usufruitier que dans celui du (nu-)propriétaire du bien, en faisant la distinction selon que la redevance à payer est unique ou périodique et selon son montant.

Bien que la consolidation ne soit pas obligatoire dans le secteur des ASBL, nous ne pouvons qu'insister pour que tant les « preneurs » que les « donneurs » comptabilisent les droits réels, à savoir emphytéose, superficie et usufruit, de la même façon, de manière à pouvoir parvenir à une réconciliation acceptable entre les deux présentations.

**Sources**

CHRISTIAENS J., *Special topic 5: Vruchtgebruik, opstalrecht, erfpacht, Erfdienstbaarheid*, *Cursus Voortgezette Accountancy, Master Fiscaliteit UGent*, 2002.

DE LEMBRE E. et PODEVIJN S., *Boekhoudrechtelijke aspecten van vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal en soortgelijke constructies*, Studiedag HIAF, 29 novembre 2001. •