

# La comptabilisation de l'acquisition en viager

Claude Janssens  
Expert-comptable  
Analyste financier

Le présent article est le premier d'une série d'analyses faites sur des sujets qui font régulièrement l'objet de questions de la part des membres aux différents services de l'Institut (services techniques, juridiques et fiscaux).

Chaque analyse se basera sur une analyse dynamique et économique des écritures comptables requises par le sujet traité.

## 1. Préambule

### 1.1. La théorie générale comme moyen d'analyse dynamique et comme méthode d'élaboration des écritures comptables<sup>1</sup>

Sujet longtemps débattu, on sait aujourd'hui que la comptabilité est une technique statistique<sup>2</sup>, ni plus ni moins, qui consiste en un classement d'événements économiques constatés dans un compte d'origine et un compte de destination. Toutefois, la description des événements économiques est interprétée en tenant compte de la coutume, du droit comptable, du droit fiscal, de l'interprétation du teneur des comptes, etc.

La comptabilité, pour être une technique à part entière, doit reposer sur une théorie générale. C'est cette théorie qui sous-tend la présente analyse.

### 1.2. La théorie générale

La théorie générale est une combinaison entre la théorie « de la personnalistique » et la théorie des flux que nombre d'auteurs ont opposées, alors qu'elles sont complémentaires et doivent être combinées. Elle permet d'affirmer que l'écriture comptable est bien « la classification digraphique d'un événement économique sous contrainte du droit et de la coutume » avec des comptes correspondant à chacune des classes d'observation des entrées et des sorties des flux.

Les écritures comptables peuvent s'expliquer par les flux dans le cadre d'un raisonnement propre à la personnalisation des comptes. Toutefois, il faut classer, au préalable, les flux en flux majeurs et en flux mineurs. Les premiers concernent les flux réels (transferts économiques) et les flux monétaires (transferts financiers), tandis que les flux juridiques n'ont qu'un rôle subsidiaire.

<sup>1</sup> Synthèse de l'article que vous pouvez télécharger sur le site de l'IEC, sous la rubrique « Publications », « Autres éditions de l'IEC ».

<sup>2</sup> Voir à ce sujet du même auteur « La comptabilité, une technique statistique », IEC-

info, n° 19, des 18-31 octobre 2004, pp. 19/2 à 19/6.

### 1.3. Une règle analytique simple

Les écritures comptables correspondent à un graphe formé par les flux existant entre les agents économiques et/ou les sous-ensembles de l'agent économique ; le sens des écritures correspondant soit au sens des flux ou à l'image de ceux-ci. Lorsque les flux sont majeurs (économiques et monétaires), ils ont pour destination l'agent économique et pour origine un tiers ; ils en seront l'image lorsque les flux majeurs (économiques et monétaires) auront pour destination un agent tiers et pour origine un agent économique.

Le compte de résultats est l'image de la variation du créancier principal à un moment donné, mais cette image ne peut être confondue avec celui-ci ni avec le patrimoine.

### 1.4. Avantage de l'analyse

Cette approche des doctrines comptables a l'avantage de pouvoir être :

- a) l'outil intellectuel permettant l'élaboration de toute écriture comptable avant de la dénaturer sous les contraintes des dispositions légales et de coutume ;
- b) l'outil d'analyse permettant à l'auditeur externe de démonter la construction d'une écriture comptable, et ainsi de pouvoir mettre en évidence ses éventuelles discordances avec la description de l'événement économique à enregistrer et de vérifier le caractère fidèle de la nature économique du compte concerné, voire d'appréhender l'éventuelle inadéquation du plan comptable de l'entreprise par rapport à la nature et à l'étendue de ses activités ;
- c) l'outil de base de l'analyse informatique qui permettrait la création de logiciels de comptabilisation plus cohérents tout en assurant le contrôle de base de l'encodage des écritures comptables.

### 1.5. Conclusion

Cette approche de la théorie générale permet de comprendre qu'il est possible, au départ de l'observation des sous-ensembles d'un agent économique répartis par nature économique, de déduire la nature économique générale d'une écriture par parties doubles, tandis que le plan comptable donnera la subdivision de la nature de chaque flux.

La présentation sommaire de la théorie ne pouvant vous permettre de l'appréhender correctement, nous vous invitons à prendre connaissance du texte intégral de Claude Janssens sur notre site [www.iec-iab.be](http://www.iec-iab.be), sous la rubrique « Publications », « Autres éditions de l'IEC ».

## 2. Application à l'acquisition en viager

### *La comptabilisation de l'acquisition d'un immobilisé contre paiement d'une rente viagère*

Pour des raisons de comparabilité, nous repartons de l'exemple donné par la Commission des normes comptables<sup>3</sup>, émis à l'époque en francs belges. Il est à noter que la Commission des Normes comptables a pris l'initiative de revoir et mettre à jour chacun des avis émis et parus depuis sa création. Une fois ce travail terminé, il en sera largement fait état dans nos différentes publications.

#### Hypothèse :

- Quotité amortissable de l'immeuble : 80 %
- Amortissement linéaire sur 20 ans
- Rente : annuité viagère, payable par mois à terme échu : 360 000 BEF
- Bénéficiaire : personne de sexe masculin âgée de 60 ans au moment de la transaction (rente établie sur deux têtes)
- Table utilisée : R. 1968-1972
- Taux d'intérêt adopté : 6,5 %
- Capital nécessaire, sur ces bases, pour assurer le service de la rente :

<sup>3</sup> *Bulletin CNC*, n° 16, avril 1985.

	âge du bénéficiaire	coefficient	montant
au départ (n)	60	8,89	3 200 400
n + 1	61	8,64	3 100 400
n + 2	62	8,39	3 020 400
...			
...			
n + 15	75	5,31	1 911 600

– Expiration du contrat (décès) après 15 ans.

Afin de ne pas alourdir l'exemple, nous maintenons l'approche par les coefficients.

L'approche préconisée par la Commission des Normes comptables est la suivante :

2200		Terrains (3 200 400 × 20 %)	640 080	
2200		Terrains (frais accessoires ± 15 %)	96 010	
2210		Bâtiment (3 200 400 × 80 %)	2 560 320	
2210		Bâtiment (frais accessoires ± 15 %)	384 050	
	163	à Provision pour autres risques et charges (estimations provision pour rente viagère)		3 200 400
	55	Banque (frais accessoires)		480 060

#### Amortissement annuel

6302		Dotations amortissement s/immobilisations corporelles	147 218	
	2219	à Amortissement s/bâtiment		147 218

L'analyse dynamique combinant l'approche classique de la personalistique et la méthode des flux aboutit, quant à elle, à une solution différente :

#### Analyse par la personalistique

##### Acquisition

Prenons le même exemple.

Cette méthode d'analyse découle essentiellement de la doctrine comptable belge classique et des pratiques de l'enseignement technique. Elle requiert, d'une part, d'identifier chaque partie concernée (comptabilité par parties doubles) et, d'autre part, d'établir pour chacune : « qui reçoit ? », ce « qui est reçu ? », de « qui reçoit-elle ? » et « pourquoi ? ».

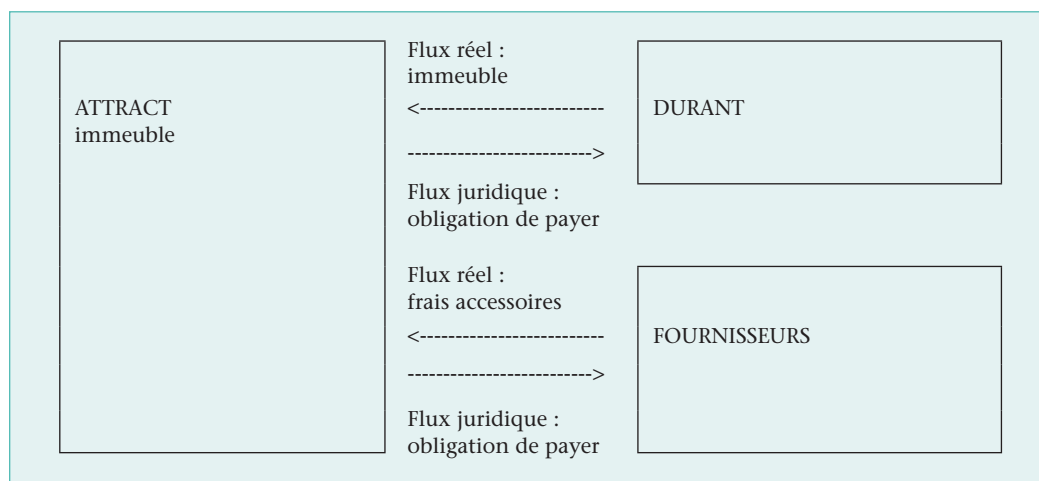
Qui reçoit ? « ATTRACT ».

Que reçoit-il ? Un terrain et un immeuble.

De qui reçoit-il le terrain et l'immeuble ? De « DURANT ».

Pourquoi ? Parce qu'il fait un achat, donc il doit. Il a une obligation de payer, soit un flux juridique.

Flux entre les agents économiques



Les flux majeurs (ici les flux réels ou économiques) ont pour destination l'agent économique (la société « ATTRACT ») et pour origine des agents économiques tiers (« DURANT »,

l'Administration fiscale, etc.). Dès lors, l'écriture garde le même sens que les flux du graphe sagittal.

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
22	Immeubles	3 680 460		Réel	<-----
440	ATTRACT		3 200 400	Juridique	----->
440	Autres fournisseurs		480 060	Juridique	----->

Si nous plaçons cette écriture sous contrainte du droit fiscal et des usages, celle-ci doit se présenter comme suit :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
2200	Terrains	640 080		Réel	<-----
2200	Terrains (frais)	96 010		Réel	<-----
2210	Immeubles	2 560 320		Réel	<-----
2210	Immeubles (frais)	384 050		Réel	<-----
175	à DURANT		3 200 400-x	Juridique	----->
42	DURANT échéant dans l'année		X	Juridique	----->
440	Autres fournisseurs		480 060	Juridique	----->

L'analyse dynamique rejoint ce qui découle de la personnalisation des comptes, fondement essentiel de la doctrine comptable belge formant les règles usuelles de la comptabilité par parties doubles et les prescrits des articles 2 et 4 de la loi du 17 juillet 1975.

L'opération d'acquisition est à séparer de l'opération de paiement. Pour la première, il convient de mouvementer un compte fournisseur correspondant à l'agent économique qui cède, et non à une provision. De même, la libération de la dette par l'intermédiaire d'un banquier ne concerne pas l'acquisition mais la mobilisation de la dette née de l'existence de frais accessoires.

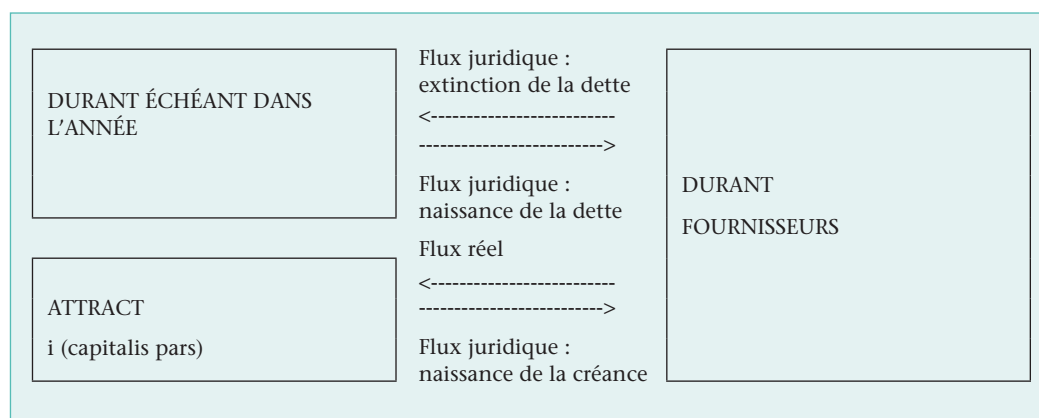
En ce qui concerne le caractère aléatoire de la dette au moment où la convention est passée, la dette correspond bien à la valeur d'acquisition. La valeur d'acquisition doit toujours être égale au chiffre d'affaires du tiers qui cède l'immeuble.

L'hypothèse selon laquelle la rente viagère pourrait être considérée comme une révision du prix est également illusoire puisqu'elle entraînerait automatiquement la révision de la valeur d'acquisition.

Nous verrons que c'est dans le cadre de la libération de la dette que l'on doit s'assurer de provisionner le capital nécessaire pour assurer le service de la rente.

Compte tenu de la convention de libération de la dette sous forme d'une rente viagère, le compte fournisseur présentera après un an la somme de 3 110 400 BEF. Lors du paiement, nous aurons l'enregistrement dans le compte fournisseurs du montant réellement à payer. C'est le compte 440 DURANT qui nous donnera l'historique complet des paiements de l'ensemble de l'opération.

Flux entre les agents économiques



C'est bien l'agent économique qui reçoit le flux majeur (réel) qui a pour origine un agent économique tiers, l'écri-

ture comptable a donc le même sens que les flux du graphe sagittal.

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
42X	DURANT	151 974		Juridique	<-----
65	Charge de la dette	208 026		Réel	<-----
440	DURANT		360 000	Juridique	----->

L'immobilisation suit la destinée normale de toute immobilisation du même genre :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
63	Amortissement	147 218		Réel	<-----
22XX9	Amortissements actés		147 218	Réel	----->

En fin d'exercice, on ajuste, d'une part, les comptes à long terme et échéant dans l'année et, d'autre part, la provision pour charges financières qui pourraient naître dans le futur

en raison du différentiel existant entre l'écoulement réel de la vie et l'espérance de vie restant à courir.

Le reclassement de la dette à long terme et à court terme sera le suivant :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
175	DURANT	161 852		Juridique	<-----
42	DURANT échéant dans l'année		161 852	Juridique	----->

Service de la rente et ajustement de la provision

**a) L'analyse**

Préalable : pour pouvoir faire une comparaison avec l'exemple repris dans l'avis de la Commission des Normes comptables, nous avons également omis de tenir compte, pour le calcul des charges financières, de l'échelonnement des paiements au cours de l'année concernée.

Nous savons que si la probabilité de vie moyenne du bénéficiaire diminue au fur et à mesure qu'il avance en âge, elle décroît moins rapidement que son âge ne progresse. Suivant la table de référence H. 1968-1972, l'espérance de vie évolue comme suit :

Âge	E(vie)	6,5 %	Âge	E(vie)	6,5 %	Âge	E(vie)	6,5 %	Âge	E(vie)	6,5 %
60	15,22	8,89	68	10,46	6,93	76	6,86	5,08	84	4,19	3,40
61	14,55	8,64	69	9,96	6,69	77	6,48	4,86	85	3,92	3,21
62	13,90	8,39	70	9,47	6,46	78	6,10	4,64	86	3,67	3,04
63	13,28	8,15	71	9,00	6,23	79	5,75	4,42	87	3,43	2,87
64	12,69	7,91	72	8,54	5,99	80	5,41	4,21	88	3,19	2,69
65	12,10	7,66	73	8,11	5,77	81	5,09	4,01	89	2,98	2,53
66	11,53	7,41	74	7,67	5,54	82	4,77	3,80	90	2,80	2,40
67	11,00	7,18	75	7,26	5,31	83	4,47	3,59			

Les variations entre le capital nécessaire pour libérer la rente viagère et le compte fournisseur doivent être provisionnées. La provision va couvrir des écarts de paiement dus

à un mode de financement. Il s'agit donc d'une provision financière.

État de la provision pour couvrir le capital nécessaire et la partie de la rente excédant le capital nécessaire pour couvrir le prix d'acquisition	
Capital nécessaire en fin de période	3 110 400
Solde du compte fournisseur : (175 + 42)	-3 048 426
État de la provision	61 974
Provision en début de période	0
Dotation nécessaire	61 974

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
65XX	Dotation à la provision d'assurance de couverture de la rente	61 974		Réel	<-----
163	Provision pour assurance de la rente		61 974	Juridique	----->

L'avis de la Commission des Normes comptables, dans sa deuxième méthode, y voit une charge exceptionnelle ; or, il

s'agit d'un écart de paiement probablement dû aux modalités de libération d'une dette.

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
662	Dotation aux provisions pour risques et charges exceptionnels	61 974		Réel	<-----
163	Provision pour risques et charges		61 974	Juridique	----->

Il ne s'agit pas d'une charge exceptionnelle, puisque c'est une transaction normale pour l'entreprise. De plus, elle est liée au mode de libération de la dette et est donc, par voie de conséquence, une charge de la dette (65).

Le tableau suivant met en évidence que le service de la rente sera identique jusqu'au moment où la valeur du compte fournisseur additionnée de la charge de l'annuité sera égale à l'annuité.

	Capital	175	42	175 + 42	Intérêts	Capital	65 Écart dept	Dotation	Reprise	Provision	Capital nécessaire	
60	8,89	3200400	3048426	151974	3200400	208026	151974	0	61974	0	61974	3200400
61	8,64	3110400	2886574	161852	3048426	198148	161852	0	71852	0	133826	3110400
62	8,39	3020400	2714201	172373	2886574	187627	172373	0	85973	0	219799	3020400
63	8,15	2934000	2530624	183577	2714201	176423	183577	0	97177	0	316976	2934000
64	7,91	2847600	2335115	195509	2530624	164491	195509	0	105509	0	422485	2847600
65	7,66	2757600	2126898	208217	2335115	151783	208217	0	118217	0	540702	2757600
66	7,41	2667600	1905146	221752	2126898	138248	221752	0	138952	0	679654	2667600
67	7,18	2584800	1668980	236166	1905146	123834	236166	0	146166	0	825820	2584800
68	6,93	2494800	1417464	251516	1668980	108484	251516	0	165116	0	990936	2494800
69	6,69	2408400	1149599	267865	1417464	92135	267865	0	185065	0	1176001	2408400
70	6,46	2325600	864323	285276	1149599	74724	285276	0	202476	0	1378477	2325600
71	6,23	2242800	560504	303819	864323	56181	303819	0	217419	0	1595896	2242800
72	5,99	2156400	236937	323567	560504	36433	323567	0	244367	0	1840263	2156400
73	5,77	2077200	0	236937	236937	15401	236937	107662	261799	107662	1994400	2077200
74	5,54	1994400	0	0	0	0	0	360000	277200	360000	1911600	1994400
75	5,31	1911600	0	0	0	0	0	360000	277200	360000	1828800	1911600
76	5,08	1828800	0	0	0	0	0	360000	280800	360000	1749600	1828800
77	4,86	1749600									0	

C'est ainsi qu'au cours de la quatorzième année, le compte fournisseur sera soldé et qu'à partir de ce moment, le service de la rente sera un écart de paiement couvert par une utili-

sation de la provision pour assurance de la rente. Sur la base du tableau ci-dessus, nous obtenons :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
42X	DURANT	236 937		Juridique	<-----
65	Charge de la dette	15 401		Réel	<-----
65	Écart de paiement	107 662		Réel	<-----
440	DURANT		360 000	Juridique	----->

## PROFESSION

L'assurance de couvrir la dette sera provisionnée ainsi que l'utilisation de l'exercice.

Dotation :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
65XX	Dotation à la provision d'assurance de couverture de la rente	261 799		Réel	<-----
163	Provision pour assurance de la rente		261 799	Juridique	----->

L'utilisation :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
163	Provision pour assurance de la rente	261 799		Juridique	<-----
65XX	Utilisation de la provision d'assurance de couverture de la rente		261 799	Réel	----->

Si l'intéressé vit plus longtemps que son espérance de vie imputable à 60 ans (par exemple, 76 ans), il y aura lieu d'augmenter le compte fournisseur de la valeur de l'écart de paiement. Ce qui n'entraîne pas une augmentation de la

valeur d'acquisition du bien, acté au coût d'historique. L'augmentation du compte fournisseur représente les charges financières supplémentaires découlant de l'espérance de vie supplémentaire du cédant.

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
65X	Écart de paiement	360 000		Réel	<-----
440	DURANT		360 000	Juridique	----->

La provision pour assurance de la rente sera utilisée pour le montant de l'annuité :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
163	Provision pour assurance de la rente	360 000		Juridique	<-----
65XX	Utilisation de la provision pour assurance de la rente		360 000	Réel	----->

Et complétée du nouvel écart constaté :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
65XX	Dotation à la provision d'assurance de couverture de la rente	280 800		Réel	<-----
163	Provision pour assurance de la rente		280 800	Juridique	----->

La libération de la dette sous forme de rente sera transcrite comme suit dans la comptabilité :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
440	DURANT	360 000		Juridique	<-----
550	Banque		360 000	Monétaire	----->



## b) L'avis de la Commission des Normes comptables

## Première méthode

L'avis de la Commission des Normes comptables nous présente deux méthodes d'enregistrement des écritures comptables.

La première méthode traite la provision pour rente viagère de la même manière que les provisions pour risques et charges ainsi que le service de la rente comme une charge.

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
65	Charges financières	360 000		Réel	<-----
550	Banque		360 000	Monétaire	----->

Cette écriture transforme le paiement de la rente, qui est une libération de dette, comme s'il s'agissait d'une charge financière.

L'ajustement de la provision se fait sur la base de la différence entre le capital nécessaire en début de période et en fin de période, par exemple :

Capital nécessaire en début de période n : 3 200 400  
 Capital nécessaire en début de période n + 1 : 3 110 400  
 Écart : 90 000

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
163	Provision pour autres risques et charges	90 000		Juridique	<-----
6371	Utilisation provision pour autres risques et charges		90 000	Réel	----->

Si cette méthode semble avoir le mérite d'être simple, elle ne donne pas l'image fidèle de l'opération économique qu'elle est censée décrire. Il y a une complète confusion entre la notion de provision et de dette, et entre la notion de dette et de charge.

## Deuxième méthode

La deuxième méthode distingue plus nettement les différents éléments qui interviennent et traite la provision comme une dette portant intérêt, dont le montant est ajusté annuellement pour tenir compte de l'allongement de la vie moyenne du bénéficiaire.

Cette première méthode est rejetée par l'analyse dynamique.

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
163	Provision pour rente viagère	151 974		Juridique	<-----
650	Charges des dettes	208 026		Réel	<-----
55	à Banque		360 000	Monétaire	----->

Le montant de 208 026 BEF représente 6,5 % du montant en début de période (3 200 400) sans tenir compte de l'éche-

lissement des paiements.

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
662	Dotation aux provisions pour risques et charges exceptionnels	61 974		Réel	<-----
163	Provision pour risques et charges		61 974	Juridique	----->

Bien que cette approche n'ait pu mettre en évidence que les événements économiques engendrés par ce contrat comprenaient un compte fournisseur et une provision pour assurance de la rente pour la partie excédant la valeur d'acquisition, celle-ci a toutefois articulé l'utilisation de sa provision comme s'il s'agissait d'une dette.

De plus, cette approche ajuste cette provision du montant correspondant à la dotation qui aurait dû être effectuée pour la « provision pour assurance de la rente ». Si ces deux écritures sont correctes quant à l'impact sur le compte de résultats, elles ne correspondent toutefois pas à la description de l'événement économique qu'est censée décrire la comptabilité.

Cette seconde méthode est également rejetée par l'analyse dynamique

### 3. Expiration du contrat viager

*Première hypothèse* : le crédientier a atteint au moins l'espérance de vie prévue à l'âge de la signature du contrat.

Lors de l'expiration du contrat, la provision constituée est évidemment une reprise de la provision d'assurance de la rente viagère. Dans notre cas, si l'intéressé décède à 75 ans, nous avons :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
163	Provision pour assurance de la rente	1 911 600		Juridique	<-----
75X	Reprise de provision <i>dito</i>		1 911 600	Réel	----->

*Deuxième hypothèse* : le crédientier décède à 72 ans. Dans ce cas, compte tenu de l'espérance de vie estimée lors de la signature du contrat, nous aurons, d'une part, un produit

financier sur écart de paiement et, d'autre part, la reprise de la provision pour assurance de la rente.

Écart de paiement :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
175	DURANT	236 937		Juridique	<-----
42	DURANT	323 567		Juridique	<-----
75	Écart de paiement		560 504	Réel	----->

Reprise de provision :

	Libellé	Débit	Crédit	Flux	Flèche
163	Provision pour assurance de la rente	1 840 263		Juridique	<-----
75X	Reprise de provision <i>dito</i>		1 840 263	Réel	----->

L'ensemble des écritures présentées, à la suite de l'analyse par la méthode générale, semble plus complexe, mais a le mérite de permettre, sans confusion entre les parties concernées, la transcription dans une comptabilité par parties doubles des événements économiques (flux en biens et services, flux juridiques et monétaires) liés au financement de l'entité concernée par celui-ci.

Si les écritures préconisées par la Commission des Normes comptables sont inhabituelles pour des praticiens confirmés en raison, d'une part, du non-respect de la nature des parties – ce qui est contraire aux modes usuels de comptabilisation – et, d'autre part, de la possibilité qu'offrent les méthodes préconisées de pouvoir enregistrer le déroulement des mêmes événements économiques de deux manières différentes, les méthodes évoquées par la CNC ont le mérite d'avoir fait primer la simplicité sur l'adéquation analytique, ce qui pouvait être un consensus compréhensible. •