



## Décomposer : art, science, technique ?

Par *Éric Delesalle, expert-comptable, agrégé d'économie et gestion, animateur du blog fdgroupe.blogspot.com*

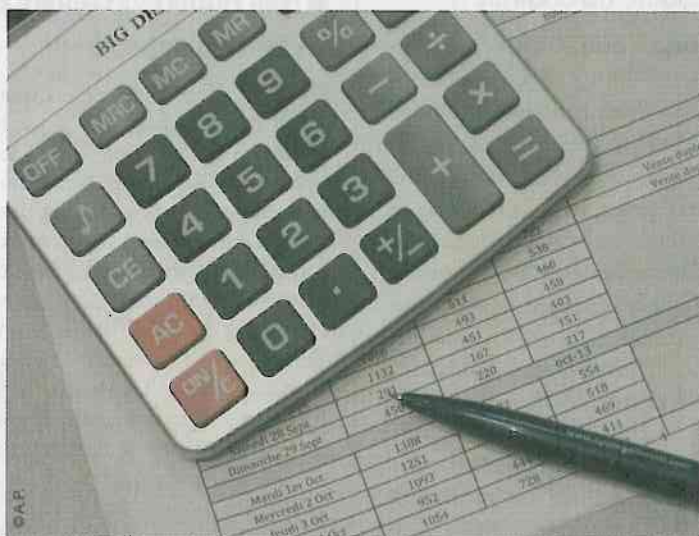
**E**n comptabilité, avec les incidences fiscales en termes notamment d'amortissement, la question de la décomposition à l'entrée d'un ensemble immobilier entre la partie « terrain » (non amortissable) et la partie « constructions » (décomposable elle-même en composants principaux destinés à être renouvelés, le solde étant qualifié de structure à répartir sur la durée estimée de vie) a toujours posé des questions pratiques assez délicates.

En effet, les actes notariés ne comprennent pas de ventilation.

Pendant très longtemps, les praticiens ont retenu une règle simple : 10 % en terrain, 90 % en construction.

Puis la réforme comptable visant à décomposer la valeur des actifs, mise en œuvre en 2005 en vue d'introduire dans le plan comptable général des traitements basés sur des règles définies dans les normes comptables internationales (IFRS), a introduit des doutes sur la pertinence d'un tel calcul, alors même que l'évolution du marché immobilier a été significative.

L'administration fiscale a bien évidemment analysé avec attention et vigilance toutes ces évolutions. Et un important arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Paris (1) avait ainsi admis que « pour fixer la part représentative de la valeur du terrain à 40 % de la valeur de l'appartement d'une superficie de 178 m<sup>2</sup>, situé 24 avenue de l'Opéra à Paris



dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, dont la société a fait l'acquisition en 1994, l'administration s'est à bon droit référée aux évaluations retenues pour 19 autres biens immobiliers, situés dans les 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris, qui présentent des caractéristiques comparables au quartier de l'Opéra ».

Du 10 – 90, on était ainsi passé à 40 – 60 dans le cadre d'un calcul comparé... de l'incomparable (cas de centre-ville avec peu de terrains nus libres).

Mais le Conseil d'État vient de revenir sur cette décision par l'annulation de cet arrêt du 13 mars 2014 (2). Et une méthodologie de la valorisation de la décomposition est désormais proposée par le Conseil d'État, à savoir :

• **étape 1** : recherche de la valeur du terrain par analyse comparative « reposant sur des transactions réalisées sur des terrains nus et à des dates proches de celle

de l'entrée du bien au bilan du contribuable » ; pour cette comparaison soit fiable, il faut que ces terrains soient « situés dans la même zone géographique que ce bien et présenter des droits à construire similaires » ;

• **étape 2**, « à défaut » : recherche de la valeur de la construction « à partir de son coût de reconstruction à la date de son entrée au bilan, en lui appliquant, le cas échéant, les abattements nécessaires pour prendre en compte sa vétusté et son état d'entretien » ;

• **étape 3** : « à défaut » et notamment pour les immeubles les plus anciens, « l'administration peut s'appuyer sur des données comptables issues du bilan d'autres contribuables pour déterminer des taux moyens relatifs aux parts respectives du terrain et de la construction et les appliquer ensuite à la valeur globale de l'immeuble en litige à sa date d'entrée au bilan ; qu'elle doit, en

ce dernier cas, se fonder sur un échantillon pertinent reposant sur un nombre de données significatif, portant sur des immeubles présentant des caractéristiques comparables s'agissant de la localisation, du type de construction, de l'état d'entretien et des possibilités éventuelles d'agrandissement ; que seuls peuvent être retenus des immeubles entrés au bilan des entreprises servant de termes de comparaison à des dates proches de celle de l'entrée au bilan de l'immeuble en litige ».

En comptabilité, la problématique demeure donc identique ; la méthodologie définie par le Conseil d'État devra être analysée avec soin, même si les entreprises n'ont pas accès aux mêmes sources comparatives que l'administration. La prudence impose en tout état de cause de conserver des bases amortissables, et l'image fidèle rend nécessaire une analyse des composants de la construction destinés à être remplacés ; et c'est sans doute, une fois cette analyse réalisée, que la valeur terrain (en pratique entre 10-20 % en centre-ville) pourra être ressortie.

Autrement dit, en comptabilité, il y aurait bien deux sortes de problèmes : ceux qu'on ne résout jamais, et ceux qui se résolvent tout seuls...

(1) Arrêt Cour Administrative d'Appel de Paris n° 13PA00961 du 13 mars 2014.

(2) Arrêt Conseil d'État n° 367467 et 380400 du 15 février 2016