Immobiliser, remplacer, renforcer et... décomposer

Par Eric Delesalle, expert-comptable, expert près la Cour d'appel de Versailles, animateur du blog http://fidgroupe.blogspot.com

Les règles comptables depuis la réforme 2005 obligent à décomposer les valeurs d'actif en composants et structure, afin d'adapter chaque élément à leur durée probable de vie ; ensuite, lorsqu'un élément est changé, le nouveau composant est à immobiliser et l'élément ancien est à comptabiliser en mise au rebut.

Ce traitement, introduit dans les règles françaises dans le cadre de la stratégie d'harmonisation avec les règles des normes comptables internationales, a aussi été repris par l'administration fiscale, en vue de participer à l'analyse du célèbre et délicat débat de la distinction entre une immobilisation et une charge.

La mise en œuvre pratique est cependant loin de constituer un long fleuve tranquille pour les praticiens.

L'arrêt n° 16DA00139 rendu le 1er juin 2017 par la Cour administrative d'appel de Douai constitue une illustration intéressante de ces délicates analyses.

Cette affaire concerne des travaux réalisés par un propriétaire bailleur sur des planchers hauts de cave, du fait des effets de l'oxydation lié à l'humidité. La Cour retient que ces voûtains doivent être regardés « comme ayant une durée réelle d'utilisation différente de celle des immeubles, dont il n'est pas allégué ni même établi que les

© D.R.

murs porteurs ou les fondations seraient affectés de désordres liés au même phénomène d'oxydation, et doivent donc être remplacés au cours de la durée réelle d'utilisation de ces immeubles » ; et la Cour de retenir que « la valeur unitaire des travaux sur voûtains est comprise entre 2 000 et 3 000 euros par immeuble, s'agissant d'immeubles dont la valeur vénale s'établit entre 75 000 et 125 000 euros » c'est-à-dire pour des montants supérieurs au seuil de simplification de 1 % qui aurait permis d'éviter la qualification en composant.

Aussi, pour la Cour, « les travaux de remplacement de ces (...) voûtains sont indispensables à l'utilisation normale des lieux ; qu'ainsi, les planchers hauts de cave (...) constituent un élément principal des immeubles » ; et qu'en conséquence les dépenses de remplacement doivent figurer à l'actif immobilisé de l'entreprise en qualité de composant.

En outre, dans le même arrêt, la Cour précise que les dépenses de réparation-renforcement des voûtains sont immobilisables, car ayant pour effet de prolonger la durée effective d'utilisation des logements loués par le propriétaire-bailleur.

Mais la Cour ne donne aucune indication sur la sortie du composant existant ; à charge pour les professionnels de trouver la solution ad'hoc, par recherche du composant historique sans doute non décomposé.

Ou, comme le disait Marc Orlan, « il est très difficile d'imaginer quelque chose de simple »...

IMMOBILISATION : LA CONNEXION COMPTABILITÉ-FISCALITÉ

La distinction entre une charge et une immobilisation constitue une difficulté classique, tant en comptabilité qu'en fiscalité.

Par Eric Delesalle, expert-comptable, expert près la Cour d'appel de Versailles, animateur du blog http://fidgroupe.blogspot.com

Trois arrêts récents de jurisprudence fiscale donnent des illustrations pratiques, avec une totale connexion entre le traitement fiscal retenu et la position comptable. Ce type de solution est indéniablement plus simple et facile à suivre pour les praticiens.

- Acquisition de commercialité permettant de transformer des locaux d'habitation en locaux commerciaux : selon le Conseil d'Etat, arrêt n° 395.457 du 21 juillet 2017, le montant concerné constitue un complément de valorisation de l'immeuble acquis (dans le cas d'espèce, il s'agissait de l'acquisition du siège social de l'entreprise) ; le montant, sera ainsi pour la partie attachée au composant structure, amortissable sur la durée de vie de la construction.
- Paiement d'un prix suivi de redevances annuelles pour l'utilisation et la commercialisation, sans limitation de durée, de secteur géographique ni d'interdiction de cession ou de résiliation, de programmes informatiques : selon la Cour administrative d'appel de Bordeaux, arrêt n° 16BX02439 du 7 février 2017, il s'agit d'un actif incorporel ; la valeur de cet actif est néanmoins amortissable sur sa durée de vie.
- Paiement d'une indemnité au bailleur dans le cadre d'un avenant au bail commercial aux fins d'obtenir des clauses particulières (préférence en cas de cession de l'immeuble, valorisation de ce prix de vente, modalités de renouvellement du bail) : selon le Conseil d'Etat, arrêt n° 391.817 du 27 janvier 2017, il s'agit d'un complément au droit au bail (en tant qu'actif incorporel dans les livres du locataire) ; il n'y a pas de lien avec le traitement fiscal au niveau du bailleur.

La reconnaissance des actifs suppose une analyse fine des textes, dès lors que la situation est particulière. Prise en considération de l'usage, du droit, des effets futurs : « tout est plus simple qu'on ne peut l'imaginer et en même temps plus enchevêtré qu'on ne saurait le concevoir » (Goethe).