



NOTE D'INFORMATION COMPTABLE 01.2007

Traitement comptable du Pass-Foncier

L'objet de la présente note est d'examiner les conséquences comptables du dispositif Pass-Foncier selon les termes de la convention État-UESL-CDC du 20.12.2006 et de la Recommandation UESL du 21.02.2007. Compte tenu du montage juridique-financier prévu, il convient de distinguer les opérations « accédant » et les opérations « fléchées ».

Les conséquences comptables éventuelles de la sécurisation des opérations de Pass-Foncier ne sont pas détaillées dans la présente note. Concernant la garantie de rachat, il faut noter que selon les modalités de mise en place, un engagement hors bilan pourrait être constaté dans les comptes du CIL / CCI.

Une note complémentaire sera ultérieurement diffusée pour le traitement comptable des sommes non remboursées au titre du 5^{ème} alinéa du 3.2 de la Recommandation UESL du 21.02.2007.

1. Opérations « Accédant »

1.1. Comptabilité du CIL / CCI

1.1.1. Paiement par le CIL / CCI des frais d'expertise

Ces frais payés par le CIL / CCI sont à intégrer dans le PASS-FONCIER et sont donc à la charge du preneur. De ce fait, il s'agit pour le CIL / CCI de « débours ».

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
472...	Débours Pass-Foncier	D	
512	Banque		D

1.1.2. Remboursement des frais d'expertise par la PM désignée

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	D	
472...	Débours Pass-Foncier		D

Le cas échéant, il peut s'agir d'une inscription en compte courant si la PM désignée (« personne morale désignée ») ne dispose pas des liquidités nécessaires au remboursement des frais d'expertise.

1.1.3. Financement de la PM désignée

Le financement s'enregistre en fonds réglementés normalement dans un compte de Prêts à personne morale (2744) ou de Créances rattachées à des participations (267) selon les liens capitalistiques entre le CIL / CCI et la PM désignée.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
267... / 2744	Prêt à la PM désignée	N	
512	Banque		N

1.1.4. Intérêts courus sur financement de la PM désignée

Les intérêts courus sont comptabilisés annuellement, mais leur versement intervient en une seule fois en même temps que le remboursement du capital. Ces intérêts sont comptabilisés dans un compte d'intérêts courus sur Prêts à personne morale (276844) ou sur Créances rattachées à des participations (2678) selon les liens capitalistiques entre le CIL / CCI et la PM désignée.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
2678... / 276844	Intérêts courus Prêt PM désignée	iN	
7617 / 76244	Produits		iN

1.1.5. Frais refacturés par la PM désignée

La PM désignée peut refacturer des frais de gestion au CIL / CCI dans la limite de 100 EUR par dossier instruit.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
6288...	Frais de gestion Pass-Foncier	y	
512	Banque		y

1.1.6. Autres charges générées par le PASS-FONCIER

Le CIL / CCI supporte directement la plupart des charges liées au Pass-Foncier et les comptabilise donc dans ses comptes normalement.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
6...	Charges	z	
512	Banque		z

1.1.7. Refinancement par l'UESL

Le refinancement auprès de l'UESL s'analyse comme la mise à disposition de fonds PEEC sous forme de prêts.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	N	
1927...	Prêt UESL Pass-Foncier		N

1.1.8. Remboursement par la PM désignée

Le remboursement reçu par le CIL / CCI se comptabilise normalement.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	K	
267... / 2744	Prêt à la PM désignée		N
2678... / 276844	Intérêts courus Prêt PM désignée		iN

1.1.9. Remboursement de l'UESL

Le remboursement de l'UESL s'analyse comme le remboursement de fonds PEEC reçus sous forme de prêts sans intérêts.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
1927...	Prêt UESL Pass-Foncier	N	
512	Banque		N

Pour information, le traitement comptable des sommes non remboursées au titre du 5^{ème} alinéa du 3.2 de la Recommandation UESL du 21.02.2007 sera exposé dans une note ultérieure.

1.1.10. Alimentation du fonds d'intervention de l'UESL

Les fonds appelés par l'UESL (hors intérêts) pour le financement du dispositif et le remboursement des banques et des CIL / CCI le sont sous forme de prêts (ou avances à court terme rémunérées). Ils sont ainsi comptabilisés.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
2671...	Avances à l'UESL Pass-Foncier	M	
512	Banque		M

Après la consolidation des avances, les sommes consolidées sont virées dans un compte spécifique.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
2671...	Prêts à l'UESL Pass-Foncier	Mc	
2671...	Avances à l'UESL Pass-Foncier		Mc

1.1.11. Encaissement des intérêts versés par l'UESL

L'UESL verse annuellement aux collecteurs les intérêts courus sur les fonds prêtés à l'UESL ou avancés à court terme.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	tM	
7617	Revenus Prêts UESL		tM

1.1.12. Contribution aux intérêts payés par l'UESL

La péréquation des intérêts supportés par l'UESL constitue pour chaque collecteur une charge couverte par un prélèvement selon les termes de la convention annexe du 20.12.2006.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
6618...	Intérêts emprunts UESL Pass-Foncier	Q	
512	Banque		Q
1994...	Prélèvements Cotisations UESL	Q	
732	Prélèvements pour cotisations		Q

1.1.13. Remboursement par l'UESL

Les remboursements reçus de l'UESL se comptabilisent normalement.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	M	
2671...	Prêt à l'UESL Pass-Foncier		M

En résumé, l'impact net sur la trésorerie du CIL / CCI est égal à $(iN + tM) - (y + z + Q)$, soit :

- en positif : les intérêts reçus de la PM désignée et les intérêts reçus de l'UESL ;
- en négatif : les frais de gestion refacturés par la PM désignée, les frais de gestion directement supportés et la contribution aux intérêts payés par l'UESL.

Quant à l'impact net sur le résultat du CIL / CCI, il est égal à $(iN + tM) - (y + z)$, soit :

- en positif : les intérêts reçus de la PM désignée et les intérêts reçus de l'UESL ;
- en négatif : les frais de gestion refacturés par la PM désignée et les frais de gestion directement supportés par le CIL / CCI.

1.2. Comptabilité de la PM désignée

1.2.1. Remboursement des frais d'expertise par la PM désignée (ou paiement direct)

Ces frais payés par le CIL / CCI sont à intégrer dans le PASS-FONCIER et sont donc à la charge du preneur. De ce fait, ils sont intégrés dans le coût d'acquisition du terrain.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
2112...	Terrains Pass-Foncier	D	
512	Banque		D

Il peut s'agir d'une inscription en compte courant si la PM désignée ne dispose pas de la trésorerie nécessaire au remboursement des frais d'expertise.

1.2.2. Acquisition du terrain

Le terrain est acquis pour sa valeur totale et les frais d'acte sont intégrés dans le coût d'acquisition. L'éventuelle redevance initiale est comptabilisée séparément.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
2112...	Terrains Pass-Foncier	A	
512	Banque		A

Le coût réel d'acquisition du terrain est donc égal à $D + A = T$.

1.2.3. Encaissement de la redevance initiale de dépassement

Le cas échéant, la différence entre le coût réel du terrain et le montant du Pass-Foncier est immédiatement payé par le preneur sous la forme d'une redevance initiale. Cette redevance constitue une « avance » sur le prix du terrain ainsi comptabilisée :

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	R	
1687...	Preneurs Pass-Foncier		R

Le montant net du Pass-Foncier est donc égal à $T - R = N$. C'est ce montant qui fera l'objet d'une indexation annuelle et non la valeur du terrain.

1.2.4. Refinancement par le CIL / CCI

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	N	
1681...	CIL / CCI Pass-Foncier		N

1.2.5. Intérêts courus sur le refinancement par le CIL / CCI

Les intérêts courus sont comptabilisés annuellement, mais leur versement intervient en une seule fois en même temps que le remboursement du capital. Ces intérêts sont comptabilisés dans un compte d'intérêts courus.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
66116	Intérêts emprunts et dettes assimilées	iN	
16888...	Intérêts courus Pass-Foncier		iN

1.2.6. Frais de gestion supportés par la PM désignée

La PM désignée supporte directement des frais de gestion et les comptabilise donc dans ses comptes normalement.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
6...	Charges	x	
512	Banque		x

1.2.7. Refacturation au CIL / CCI des frais de gestion

La PM désignée peut refacturer des frais de gestion au CIL / CCI dans la limite de 100 EUR par dossier instruit.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	y	
708...	Frais de gestion Pass-Foncier		y

1.2.8. Indexation annuelle du Pass-Foncier

Cette indexation est assimilable à des produits financiers. Selon le choix fait par la PM désignée, ces produits peuvent être considérés comme exceptionnels et enregistrés dans le compte « 7781 Bonis provenant de clauses d'indexation » ou dans le compte « 768 Autres produits financiers ». La deuxième solution paraît préférable car le Pass-Foncier s'analyse en réalité comme « un prêt remboursable in fine avec un différé total des intérêts et garanti par une super-hypothèque ».

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
2118 / 2748	Indexation Pass-Foncier acquise	qN	
7781 / 768	Produit d'indexation		qN

On peut noter que normalement, l'indexation est égale au montant des intérêts payés au CIL / CCI, soit $iN = qN$.

1.2.9. Levée de l'option d'achat par le preneur

Cette levée d'option se comptabilise ainsi quelle que soit la date où elle intervient :

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
1687...	Preneurs Pass-Foncier	R	
512	Banque	V	
2118 / 2748	Indexation Pass-Foncier acquise		qN
2112...	Terrains Pass-Foncier		T

Le prix de cession est égal au montant du Pass-Foncier majoré des produits d'indexation, soit $V = N + qN$.

1.2.10. Remboursement du CIL / CCI

Le remboursement du CIL / CCI se comptabilise normalement.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
1681...	CIL / CCI Pass-Foncier	N	
16888...	Intérêts courus Pass-Foncier	iN	
512	Banque		K

Le montant remboursé est égal au montant du Pass-Foncier majoré des intérêts courus, soit $K = N + iN$. Par construction, on a en principe $K = V$.

1.2.11. Renonciation à l'option d'achat à l'échéance

Deux cas sont possibles en cas de renonciation par le preneur à l'exercice de l'option d'achat :

- soit il y a une reprise par une autre personne morale, et dans ce cas, il faut enregistrer une cession comme ci-dessus (voir point 1.2.9) ;
- soit la PM désignée consent elle-même une prorogation de bail, dans ce cas, il n'y a pas de vente. Le cas échéant, la PM désignée doit comptabiliser un emprunt selon les schémas classiques si elle finance la prorogation du portage par un endettement.

1.2.12. Loyers perçus en cas de prorogation du bail

Ces loyers comportent deux parties : une quote-part représentative de l'intérêt payé par le preneur en contrepartie de la prorogation du bail (aV) et une quote-part correspondant au remboursement du prix net du terrain revalorisé (V).

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
512	Banque	L	
768	Produits financiers		aV
1687...	Preneurs Pass-Foncier		V

1.2.13. Transfert de propriété au terme de la prorogation

Au terme de la prorogation du bail, le transfert de propriété se comptabilise ainsi :

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
1687...	Preneurs Pass-Foncier	T	
2112	Terrains		T

On rappelle que $T = R + V$.

En résumé, l'impact net sur la trésorerie de la PM désignée, hors prorogation éventuelle, est sensiblement égal à zéro par construction $(y + qN) - (x + iN)$, soit :

- en positif : les frais de gestion refacturés au CIL / CCI et les produits d'indexation « facturés » au preneur ;
- en négatif : les frais de gestion payés et les intérêts payés au CIL / CCI.

Quant à l'impact net sur le résultat du CIL / CCI, il est identique et sensiblement égal à zéro par construction $(y + qN) - (x + iN)$.

En cas de prorogation, l'impact net pour la PM désignée dépendra du différentiel de taux entre les termes de la prorogation et les conditions de refinancement de la PM désignée.

2. Opérations « fléchées »

Les opérations « fléchées » n'appellent aucun commentaire particulier. D'un côté, le CIL / CCI comptabilisera un financement de personne morale selon les règles habituelles, et de l'autre il constatera le refinancement par l'UESL sous forme de fonds PEEC à rembourser sans intérêts.

Glossaire

D : Frais d'expertise imputés au preneur

N : Montant du financement accordé par le CIL / CCI à la « personne morale désignée » et du refinancement obtenu par le CIL / CCI auprès de l'UESL. Ce montant correspond au montant du Pass-Foncier.

iN : Intérêts du financement accordé par le CIL / CCI à la « personne morale désignée ».

y : Frais de gestion refacturés par la « personne morale désignée » au CIL / CCI dans la limite de 100 EUR par dossier instruit.

z : Autres frais de gestion du Pass-Foncier directement pris en charge par le CIL / CCI.

K : Montant total du remboursement (capital et intérêts) fait par la « personne morale désignée » au CIL / CCI. Ce montant est égal au capital emprunté (N) majoré du montant des intérêts (iN) : $K = N + iN$.

M : Avances à court terme effectuées à l'UESL par le CIL / CCI au titre des appels de fonds pour le financement du dispositif.

Mc : Montant des avances à court terme consolidées.

tM : Montant total des intérêts versés par l'UESL au CIL / CCI.

Q : Contribution du CIL / CCI à la péréquation des intérêts payés par l'UESL.

A : Coût total du terrain acquis (hors frais d'expertise) par la « personne morale désignée ».

T : Coût total du terrain acquis (frais d'expertise inclus). $T = A + D$.

R : Montant de la « redevance initiale » représentant la différence entre le coût du terrain et le montant du Pass-Foncier accordé : $T - N = R$.

x : Charges de gestion supportées par la « personne morale désignée » et comptabilisées dans ses comptes.

qN : Résultat de l'indexation du Pass-Foncier comptabilisé dans les produits de la « personne morale désignée »

V : Prix de cession du terrain au terme de la période de portage. Ce prix est égal au montant du Pass-Foncier (N) majoré du produit d'indexation (qN) : $V = N + qN$.

L : Loyer perçu par la « personne morale désignée » en cas de prorogation du bail au terme de la période initiale de portage. Ce loyer couvre en principe le prix net du terrain revalorisé (V) ainsi qu'un intérêt payé par le preneur en contrepartie de la prorogation du bail (aV).