



AUTORITE DES NORMES COMPTABLES

NOTE DE PRÉSENTATION DU REGLEMENT N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016

Relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

I - Eléments de contexte

Le cadre légal des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) a été introduit par la loi du 31 décembre 1970, complétée par le décret du 1er juillet 1971 et par les lois du 4 avril 1993, du 9 juillet 2001 et 28 janvier 2003 complétée par le décret du 6 décembre 2006.

L'objectif du dispositif est de permettre à un investisseur d'acquérir sur le moyen ou long terme un patrimoine locatif selon des méthodes juridiques et fiscales qui rapprochent au maximum cette propriété collective de la situation, d'un propriétaire direct.

Ce dispositif a été revu à l'occasion de la transposition en droit national, le 25 juillet 2013, de la directive AIFM. Les sociétés civiles de placement immobilier sont définies comme faisant partie des Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) ouverts à des investisseurs non professionnels.

Les dispositions comptables applicables aux SCPI ont été définies par l'arrêté du 26 avril 1995, puis par le règlement du CRC n° 1999-06 du 23 juin 1999, pris après l'avis du CNC n° 1998-06 du 23 juin 1998.

L'objectif de ce présent règlement est de revoir le dispositif comptable applicable aux sociétés civiles de placement immobilier au regard des évolutions de leur cadre réglementaire.

Le règlement abroge le règlement CRC n° 1999-06 du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement.

Les obligations de publication du rapport annuel des SCPI sont définies par la directive AIFM (2011/61/UE) et transposés à l'article L. 214-109 du code monétaire et financier.

Les dispositions de la recommandation ANC N° 2015-01 du 7 janvier 2015 relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont reprises dans le présent règlement aux articles 131-26 à 132-21.



II - Champ d'application du règlement et dispositions générales

La terminologie des différents organismes de placements collectifs a été modifiée par la transposition de la directive AIFM.

Le code monétaire et financier reprend cette nouvelle classification en distinguant dans le chapitre IV du Livre II Placements collectifs, en section 1, les OPCVM relevant de la directive OPCVM IV et, en section 2, les FIA au sein desquels figurent, en sous-section 2, les sociétés civiles de placement immobilier.

Le présent règlement vise les sociétés civiles de placement immobilier, définies à l'article L.214-114 du code monétaire et financier, qui ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, d'un patrimoine immobilier qu'elles font construire exclusivement en vue de sa location y compris en l'état futur d'achèvement, ainsi que de la gestion de celui-ci. Les actifs et passifs des SCPI, sont essentiellement de nature immobilière et financière.

Sauf adaptations prévues dans le présent règlement, les sociétés civiles de placement immobilier appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

III. Dispositions spécifiques

Les dispositions spécifiques mentionnées dans le présent règlement découlent des caractéristiques des sociétés civiles de placement immobilier et notamment de l'objectif prévu par le législateur visant à constituer un patrimoine immobilier, dans des conditions proches de celles qu'aurait un propriétaire direct, et du statut fiscal de ces SCPI. En effet, sur le plan fiscal, les SCPI sont des sociétés transparentes : les associés sont redevables de l'impôt.

1. Les états financiers

Les états financiers des SCPI sont composés de l'Etat du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, du hors bilan, du compte de résultat et de l'annexe.

a. L'état du patrimoine

L'état du patrimoine présente les actifs et passifs comptabilisés dans la SCPI en distinguant :

- Les placements immobiliers : il s'agit les actifs éligibles comme les droits réels et les part ou actions éligibles (cf. article L.214-115 du code monétaire et financier)
 - o les immobilisations locatives;
 - o les provisions liées aux immobilisations locatives et ;
 - o les titres financiers contrôlés.

- Les immobilisations financières
 - o les immobilisations financières non contrôlées ;
 - o les avances en comptes courants.

- Les autres actifs et passifs
 - o les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers ;
 - o les créances ;
 - o les valeurs de placement et disponibilités ;
 - o les provisions pour risques et charges ;
 - o les dettes.

- Les comptes de régularisations
 - o les charges constatées d'avance ;

- les produits constatés d'avances ;
 - les autres comptes de régularisation.
- Les capitaux propres
- le capital
 - les primes d'émission
 - les écarts de réévaluation
 - le fonds de remboursement
 - les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles;
 - les réserves et le résultat de l'exercice.

b. Le Hors Bilan

Le hors-bilan présente l'état des positions sur les contrats financiers et les garanties.

c. Le Compte de résultat

Le compte de résultat permet de distinguer les différents niveaux de résultat définis au chapitre 2 du présent règlement.

- résultat de l'activité immobilière ;
- résultat d'exploitation hors activité immobilière ;
- résultat financier ;
- résultat exceptionnel ;
- résultat net.

d. L'Annexe

L'annexe présente :

- les règles et méthodes comptables relatives aux différentes catégories d'actifs et passifs ;
- des compléments d'information sur les rubriques de l'Etat du patrimoine et compte de résultat.

2. La comptabilisation et l'évaluation des placements immobiliers

Les placements immobiliers sont les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et représentatifs de son patrimoine immobilier locatif. Ce patrimoine immobilier locatif peut prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

a. Droits réels

Conformément à l'article L. 214-115 du code monétaire et financier, la SCPI peut détenir des droits réels définis à l'article R 214-155-1 du code monétaire et financier.

Ces droits peuvent prendre la forme d'usufruit, d'emphytéose, de servitudes, de droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ou tout autre droit de superficie. Ces droits peuvent être cédés, donnés à bail ou nantis. En percevant les loyers, le propriétaire de ces droits en retire des avantages économiques.

Ces droits réels sont donc comptabilisés à l'actif de la SCPI. Cependant, la SCPI ne perçoit les avantages économiques que pendant la durée de la convention ; le droit réel revient au propriétaire à l'issue de cette période. Ces droits réels sont comptabilisés dans la catégorie placement immobilier et sont amortis sur leur durée de détention comme mentionné à l'article 131-13 du présent règlement.

Il s'agit là d'une exception au principe de non amortissement des placements immobiliers dans la SCPI. Par ailleurs, le détenteur du droit a une obligation de maintien en l'état de l'actif immobilier et doit, le cas échéant, effectuer des travaux. La SCPI devra donc les provisionner conformément aux articles 141-21 à 141-24 du présent règlement.

Ce droit peut être acquis auprès d'un tiers ou la SCPI peut décider de le céder à un tiers et de garder la propriété du terrain. Dans ce cas, la SCPI devra calculer un résultat de cession en estimant la valeur comptable de ce droit.

Comme précisé à l'article 131-15 du présent règlement les plus ou moins-values réalisées ont la nature de gains ou pertes en capital et ne sont pas comptabilisées en résultat.

b. Terrains et constructions locatives

- Evaluation à la date d'entrée dans le patrimoine des placements immobiliers

Les terrains et constructions locatives sont comptabilisés conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son leur d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner.

Concernant les coûts accessoires intégrés au coût d'acquisition de l'actif immobilier comptabilisé dans les placements immobiliers, la SCPI, peut conformément à l'article 131-30 du présent règlement :

- soit les intégrer au coût d'acquisition de l'actif,
- soit les comptabiliser en moins de la prime d'émission des titres si les statuts le prévoient.

Il s'agit là d'une méthode comptable applicable à l'ensemble des acquisitions de la SCPI et la méthode retenue doit faire l'objet d'une mention dans l'annexe des comptes.

- Evaluation ultérieure des placements immobiliers

Les placements immobiliers ne font pas l'objet d'un amortissement postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI. En effet, l'objectif des SCPI est de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un immeuble locatif. Par ailleurs, il convient également de ne pas créer de retraitements entre le résultat distribuable et le résultat fiscal, ce dernier ne prenant pas en compte les amortissements.

Il est également rappelé que les éléments principaux des immobilisations corporelles ne font pas l'objet dans la SCPI d'une comptabilisation séparée contrairement à l'article 214-9 du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général.

Comme précisé à l'article 121-50 du présent règlement, les placements immobiliers sont évalués à leur valeur estimée dans la colonne « Valeur estimée » de l'Etat du patrimoine. La valeur vénale de ces placements immobiliers résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier. La valeur actuelle est déterminée hors droits d'acquisition.

L'article 131-23 du présent règlement précise le traitement comptable des arrérages à verser qui excèdent le capital initial ou l'impact du décès du créancier dans le cas des biens acquis moyennant des rentes viagères : la variation de la dette est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Le traitement comptable retenu concernant la réestimation de la dette pourra être réexaminé si ce type de produit se développe.

Les installations générales agencements et aménagements relatifs aux immeubles locatifs sont évaluées conformément au plan comptable général.

- Coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément

Le présent règlement prévoit que ces coûts, s'ils répondent à la définition d'actif sont comptabilisés à l'actif pour une valeur correspondant à leur coût d'acquisition. Dans ce cas, comme précisé à l'article 131.35 du présent règlement, une sortie d'actif comptabilisé en gains ou pertes en capital pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé (et non pour

une valeur correspondant à son coût de remplacement) est constatée. (par exemple le coût de remplacement déflaté, le poids relatif de l'élément remplacé par rapport au total de l'actif...).

- Cession des placements immobiliers

Les plus ou moins-values réalisées ont la nature de gains ou pertes en capital et ne sont pas comptabilisées en résultat, comme précisé à l'article 131-15 du présent règlement.

c. Titres de participation contrôlés

Les titres de participations contrôlés par les SCPI permettent l'acquisition de manière indirecte d'immeubles, mais il ne s'agit que d'un mode de financement. En effet, l'objet de ces acquisitions est de détenir un immeuble en vue de sa location, ce qui est possible lorsque la SCPI détient le contrôle de la participation, tout en conservant une parfaite transparence sur l'actif immobilier sous-jacent.

Afin d'éviter une distorsion de traitement dans la comptabilisation des placements immobiliers selon qu'ils sont réalisés en direct ou par le biais de participations immobilières, les titres de participation contrôlés sont évalués selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives et telles que mentionnées aux articles 131-41 et 131-42 du présent règlement.

Les cessions des titres de participations contrôlés sont également comptabilisées comme les cessions des autres placements immobiliers : en gains ou pertes en capital.

Concernant l'information en annexe des titres contrôlés, la SCPI doit mentionner la forme juridique de la participation, les principes comptables appliqués s'ils sont différents de ceux définis dans la SCPI. Par exemple, si la SCPI détient le contrôle d'une SCI qui amortit son immeuble, elle mentionne le plan d'amortissement appliqué.

3. Immobilisations financières

a. Immobilisations financières non contrôlées

L'article L. 214-115 du code monétaire et financier permet aux SCPI de détenir en plus des immeubles construits ou acquis en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens :

- des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 et qui satisfont les conditions définies à l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

A toute autre date que leur date d'entrée, si ces parts ou actions remplissent les critères définis à l'article 132-10 du présent règlement, elles sont évaluées conformément au plan comptable général et sont le cas échéant dépréciées.

b. Comptes courants et créances rattachées

Les SCPI peuvent également détenir des comptes courants d'associées ainsi que des créances rattachées.

A tout autre date que leur date d'entrée à l'actif de la SCPI, les comptes courants d'associés et les créances rattachées sont évaluées conformément au plan comptable général et donc sont le cas échéant, dépréciés.

4. Capitaux propres

Le montant du capital d'une SCPI ne peut être inférieur à 760 000 euros. Les parts sont nominatives et d'un nominal minimum de 150 euros.

5. Résultat

Le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et en résultat exceptionnel.

Concernant le résultat de l'activité immobilière, des précisions ont été apportées.

Il comprend également les charges financières liées aux emprunts souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

En revanche, il ne comprend pas les frais de gestion et de fonctionnement supportés par la SCPI pour la gestion de ces actifs qui sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation.

a. Provision pour gros entretiens

Les dépenses de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Il est rappelé que les SCPI ne comptabilisent pas séparément les éléments principaux des immobilisations corporelles. En conséquence, les dépenses de gros entretiens faisant l'objet de programme pluriannuels en application de lois, règlements ou de pratiques constantes ne peuvent pas être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation comme prévu par le règlement ANC 2014-03 modifié.

Ainsi, une provision doit donc être comptabilisée dans les SCPI.

Les SCPI peuvent provisionner des travaux pour gros entretien seulement dans le cas où la provision remplit les critères suivants :

- si les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante
- si les travaux sont inscrits dans le plan pluriannuel de travaux
- les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

La provision est incluse dans le calcul de la plus ou moins-value de cession de l'immeuble sur lequel porte la provision tel que prévu à l'article 131-26 du présent règlement.

La provision pour grosses réparations telles que prévues dans l'ancien règlement n'est plus applicable.

Le changement de méthode est comptabilisé conformément à l'article 170-2 du présent règlement.

b. Loyers garantis dans le cadre de contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance, est comptabilisé en charges sur la période de garantie,

- soit pour son montant s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et, si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier c'est à dire à la valeur locative objective de ce bien à la signature du contrat ;

- soit dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

c. Commissions versées à la société de gestion en rémunération des opérations de développement de la SCPI

Dans le cadre des opérations liées au développement de la S.C.P.I., la société de gestion engage différents frais pour le compte de cette dernière, comme :

- des frais de prospection de capitaux
- des frais de recherche d'immeubles (à l'exception des commissions versées aux intermédiaires, directement réglées par la S.C.P.I.)
- des frais d'augmentation de capital à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire réglés directement par la S.C.P.I.

Ces commissions sont comptabilisées conformément à l'article 142-22 du présent règlement.

d. Commissions versées à la société de gestion en rémunération des opérations de gestion courante

Les commissions versées à la société de gestion rémunèrent les opérations de gestion effectuées par la société de gestion moyennant le versement de rémunérations statutaires ou conventionnelles et correspondent aux :

- opérations de gestion administrative de la société : administration générale, information des associés, distribution des revenus ;
- opérations de gestion du patrimoine : recouvrement des loyers, surveillance et entretien pour assurer le maintien en bon état des immeubles

Ces opérations de gestion courante font généralement l'objet d'une rémunération de gérance calculée conformément aux statuts et sont comptabilisées en charges d'exploitations.

e. Revenus sur placement des fonds de remboursement

Ces revenus constituent un élément du résultat financier de la SCPI appartenant à l'ensemble des porteurs de parts de la SCPI.

IV - Plan du règlement

Le règlement est structuré de la façon suivante :

- **Chapitre 1 : Champ d'application, principe général**

Les articles 111-1 à 111-2 précisent le champ d'application ainsi que le principe général du règlement.

- **Chapitre 2 : Structure des états financiers**

Les articles 121-1 à 124-10 décrivent la structure des états financiers des sociétés civiles de placement immobilier.

Les articles 121-2 à 121-51 présentent la structure de l'état du patrimoine, l'article 122-1 celle du hors bilan, les articles 123-1 à 123-50 celle du résultat et enfin l'article 124-10 celle de l'annexe des comptes annuels.

- **Chapitre 3 : Règles de comptabilisation et d'évaluation des actifs et passifs**

Les articles 131-10 à 131-26 détaillent les règles de comptabilisation et d'évaluation des placements immobiliers. Ainsi, sont mentionnés aux articles 131-10 à 131-15 les règles définies pour les droits

réels, à l'article 131-20 celles pour les concessions et constructions sur sol d'autrui, aux articles 131--30 à 131-36 celles pour les terrains et constructions locatives, aux articles 131-40 et 131-43 celles applicables aux immobilisations financières contrôlées.

Les articles 132-10 et 132-13 décrivent les règles de comptabilisation et d'évaluation des immobilisations financières non contrôlées.

Les articles 132-20 et 132-21 sont consacrés aux comptes courants et créances rattachées.

Les articles 133-10 et 133-11 définissent les règles de comptabilisation et d'évaluation des autres actifs et passifs.

Les articles 134-10 à 134-50 détaillent les règles de comptabilisation et d'évaluation des capitaux propres.

- **Chapitre 4 : Règles de comptabilisation et d'évaluation des produits et des charges**

Les articles 141-10 à 144-1 détaillent les règles de comptabilisation et d'évaluation des produits et des charges.

Les articles 141-10 à 141-26 définissent les règles de comptabilisation et d'évaluation du résultat de l'activité immobilière. Ainsi sont mentionnées aux articles 141.10 à 141-14 les règles de comptabilisation des produits de l'activité immobilière et aux articles 141-20 à 141-25 celles des charges de l'activité immobilière.

Les articles 142-10 à 142-22 définissent les règles de comptabilisation et d'évaluation du résultat d'exploitation autre celui que l'activité immobilière.

Les articles 143-10 à 143-20 définissent les règles de comptabilisation et d'évaluation des produits et charges financières.

L'article 144-1 détaille les règles de comptabilisation et d'évaluation des produits et des charges exceptionnelles.

- **Chapitre 5 : Documents de synthèse**

L'article 150-10 détaille les règles d'établissement et de présentation des comptes annuels des sociétés civiles de placement immobilier.

Les articles 150-20-10 à 150-50 présentent les modèles d'état du patrimoine, des capitaux propres, du hors-bilan et du compte de résultat applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les articles 150-60 à 150-73 présentent les modèles d'annexes aux comptes annuels applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

- **Chapitre 6 : Plan de comptes**

L'article 160-1 présente le plan de comptes pour les sociétés civiles de placement immobilier.

- **Chapitre 7 : Dispositions finales**

L'article 170-1 abroge le Règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

Le présent règlement est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, avec cependant une anticipation possible pour les comptes 2016, sur option de la société de gestion.

L'article 170-2 précise les règles de première application du présent règlement.