

COMPTES ANNUELS

PROMOTION IMMOBILIERE – Pénalités liées à des retards de paiement

(EC 2017-26)

Pénalité liée au paiement tardif du prix d'acquisition d'un terrain

Dans le cadre d'un programme immobilier, une société civile de construction-vente se porte acquéreuse d'un terrain sans disposer du financement dans l'immédiat. L'acte authentique de vente prévoit des pénalités de retard qui seront dues par la société jusqu'à l'obtention du financement permettant le paiement de ladite acquisition.

Quel est le traitement comptable de ces pénalités de retard dans les comptes annuels de la société :

- en stocks, à incorporer au coût de production du programme immobilier ?
- en charges financières ?
- en charges exceptionnelles ?

Pénalités fiscales

Une société de promotion immobilière est redevable de pénalités en raison du paiement tardif de la TVA et/ou des taxes d'urbanisme :

Quel est le traitement comptable de ces pénalités de retard dans les comptes annuels de la société :

- en stocks, à incorporer au coût de production du programme immobilier ?
- en charges d'impôts, taxes et versements assimilés ?
- en charges exceptionnelles ?

*

Rappel des textes applicables

Règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables relatif au Plan comptable général

Livre I

Titre II - L'actif

Chapitre I - Actifs non financiers

Art. 211-7 : « *Un stock est un actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production pour une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestation de services, sous forme de matières premières ou de fournitures* ».

Art. 213-9 : « *1. Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production d'un actif éligible, immobilisation incorporelle, corporelle ou stock, peuvent être inclus dans le coût de l'actif lorsqu'ils concernent la période de production de cet actif, jusqu'à la date d'acquisition ou de réception définitive.*

Deux traitements sont donc autorisés : comptabilisation des coûts d'emprunt en charges ou incorporation au coût de l'actif.

Un actif éligible est un actif qui exige une longue période de préparation ou de construction avant de pouvoir être utilisé ou vendu.

Le traitement retenu doit être appliqué, de façon cohérente et permanente, à tous les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition ou la production de tous les actifs éligibles de l'entité.

La méthode comptable adoptée pour les coûts d'emprunt doit être explicitement mentionnée en annexe.

[...]».

Art. 213-30 : « Le coût des stocks doit comprendre tous les coûts d'acquisition, de transformation et autres coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent.

Les pertes et gaspillages sont exclus des coûts.

Les coûts d'emprunt peuvent être inclus dans le coût des stocks selon les dispositions prévues à l'article 213-9 ».

Art. 213-31 : « Le coût d'acquisition des stocks est constitué du :

- prix d'achat, y compris les droits de douane et autres taxes non récupérables, après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires ;*
- ainsi que des frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables à l'acquisition des produits finis, des matières premières et des services.*

Les coûts administratifs sont exclus du coût de production et d'acquisition à l'exclusion des coûts de structures dédiées ».

Art. 213-32 : « Le coût de production des stocks comprend les coûts directement liés aux unités produites, telle que la main d'œuvre directe. Il comprend également l'affectation systématique des frais généraux de production, fixes et variables, qui sont encourus pour transformer les matières premières en produits finis. Les frais généraux de production fixes sont les coûts indirects de production qui demeurent relativement constants indépendamment du volume de production, tels que :

- l'amortissement et l'entretien des bâtiments et de l'équipement industriels, augmentés, le cas échéant de l'amortissement des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration de site ;*
- la quote-part d'amortissement des immobilisations incorporelles telles que les frais de développement et logiciels.*

Les frais de production variables sont les coûts indirects de production qui varient directement, ou presque directement, en fonction du volume de production, tels que les matières premières indirectes et la main-d'œuvre indirecte. [...] Les frais généraux non affectés, sont comptabilisés comme une charge de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les frais généraux variables de production sont affectés à chaque unité produite sur la base de l'utilisation effective des installations de production ».

Titre V - Charges et produits

Chapitre I - Définitions

Art. 511-1 : « Les dépenses qui ne répondent pas aux conditions cumulées de définition et de comptabilisation des actifs et qui ne sont pas attribuables au coût d'acquisition ou de production tels que définis aux articles 211-1 à 211-8 et 212-1 suivants, doivent être comptabilisées en charges sous réserve des dispositions prévues aux articles 212-9 à 212-11 ».

Livre II

Chapitre II - Opérations de nature spécifique

Section 2 - Contrats long terme

Art. 622-1 : « *Un contrat à long terme est un contrat d'une durée généralement longue, spécifiquement négocié dans le cadre d'un projet unique portant sur la construction, la réalisation ou, le cas échéant, la participation en qualité de sous-traitant à la réalisation, d'un bien, d'un service ou d'un ensemble de biens ou services fréquemment complexes, dont l'exécution s'étend sur au moins deux périodes comptables ou exercices. Le droit de l'entité à percevoir les revenus contractuels est fonction de la conformité au contrat du travail exécuté. La notion de négociation spécifique résulte du contrat dont l'objet définit le travail à réaliser sur la base de spécifications et de caractéristiques uniques requises par l'acheteur ou, au moins, substantiellement adaptées aux besoins de ce dernier.*

Cette définition exclut la vente de biens en série et la vente de biens assortie de choix d'options dans le cadre d'une gamme à partir d'un modèle de base.

La vente en l'état futur d'achèvement, régie par l'article 1601-3 du code civil, est un contrat à long terme ».

Art. 622-2 : « *Un contrat à long terme est comptabilisé soit selon la méthode à l'achèvement, soit selon la méthode à l'avancement. La méthode à l'achèvement consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération. En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de productions de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées. La méthode à l'avancement consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au fur et à mesure de l'avancement des contrats ».*

Avis n° 99-10 du Conseil national de la comptabilité du 23 septembre 1999 relatif aux contrats à long terme

« 4. Inventaire des charges

4.1 Définition des charges

Les charges relatives à un contrat à long terme comprennent :

- *les coûts directement imputables à ce contrat (main-d'œuvre, sous-traitance, matériaux, amortissement du matériel, coûts d'approche, de repliement et de remise en état, location des équipements, conception et assistance technique, impôts et taxes, frais de commercialisation, honoraires, garantie...),*
- *les coûts indirects, rattachables aux contrats en général, pour la quote-part susceptible d'être affectée à ce contrat (assurance, conception et assistance technique générale, frais généraux d'exécution des contrats...),*
- *les provisions pour risques et aléas correspondant aux dépassements des charges directement prévisibles que l'expérience de l'entreprise, notamment statistique, rend probables.*

Sont exclus tous les coûts qui ne peuvent être imputés aux contrats en général, ou à un contrat donné (par exemple, frais administratifs d'ordre général, frais de recherche et développement, et frais de commercialisation non imputables à un contrat donné...) ».

Avis n° 2004-15 du Conseil national de la comptabilité relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

L'avis précité donne au paragraphe 4.4.2 des « exemples de coûts exclus du coût des stocks et comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus :

- a) montants anormaux de déchets de fabrication, de main-d'œuvre ou d'autres coûts de production ;*
- b) coûts de stockage, à moins que ces coûts soient nécessaires au processus de production préalablement à une nouvelle étape de la production ;*
- c) frais généraux administratifs qui ne contribuent pas à mettre les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent ; et*
- d) frais de commercialisation ».*

Réponse de la Commission commune de doctrine comptable

Conformément au Plan comptable général, le coût de production des stocks comprend les coûts directement lié aux unités produites, telle la main d'œuvre directe. Il comprend aussi l'affectation systématique des frais généraux de production, fixes et variables, qui sont encourus pour transformer les matières premières en produits finis (PCG, art. 213-32). Les coûts administratifs sont exclus du coût de production et d'acquisition des stocks à l'exclusion des coûts de structures dédiées (PCG, art. 213-31). Les dispositions des avis n° 99-10 et n° 2004-15 du Conseil national de la comptabilité confirment la position selon laquelle les frais généraux administratifs sont exclus du coût des stocks. Par ailleurs, l'avis n° 99-10 du Conseil national de la comptabilité, § 4, définit les charges relatives à un contrat à long terme.

Au cas particulier, il convient d'examiner pour chaque nature de pénalités décrite dans la question s'il s'agit d'un coût directement lié aux unités produites ou d'un coût administratif. Le fait que la société comptabilise les contrats à long terme en appliquant la méthode à l'achèvement ou la méthode à l'avancement est sans incidence sur le traitement comptable des pénalités détaillé ci-après.

Pénalité liée au paiement tardif du prix d'acquisition d'un terrain

Dans le cadre d'un programme immobilier, une société civile de construction-vente se porte acquéreuse d'un terrain et doit payer une pénalité jusqu'à l'obtention du financement permettant le paiement de ladite acquisition, telle que prévue par les parties dans l'acte authentique de vente.

La pénalité convenue par les parties en cas de paiement tardif du prix d'acquisition du terrain constitue un élément de négociation permettant au promoteur immobilier de mettre une option sur le foncier (terrain) et éviter le risque de voir le prix augmenter si le financement tarde à être obtenu ou de perdre l'acquisition au profit d'un autre investisseur. A ce titre, ce coût est directement rattachable au programme immobilier et de ce fait, entre dans le prix de revient de l'opération.

Sur la base des informations fournies, la Commission considère que la pénalité due par la société en cas de paiement tardif du prix d'acquisition du terrain constitue un coût financier spécifique au programme immobilier.

Ainsi, en application des articles 213-9 et 213-30 du Plan comptable général, cette pénalité peut, selon l'option prise par la société concernant la comptabilisation des frais financiers, être incorporée au coût de production du programme immobilier ou être comptabilisée en charges financières.

Pénalités fiscales

Les pénalités dues pour paiement tardif de la TVA et/ou des taxes d'urbanisme n'ont pas pour origine ou pour cause la réalisation du programme immobilier. Ces pénalités sont dues par la société car cette dernière n'a pas honoré le paiement des taxes fiscales dans les délais impartis. La cause du retard de paiement des taxes fiscales n'a pas de lien direct avec le programme immobilier mais est liée à la gestion de la société.

Ces pénalités fiscales constituent des frais généraux administratifs qui ne sont pas incorporables au coût de production du programme.

Ainsi, ces pénalités fiscales sont à comptabiliser en charges exceptionnelles dans l'exercice au cours duquel elles sont encourues.