

## COMPTES ANNUELS

### **ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL – Taxe sur les plus-values réalisées à l’occasion des cessions de logements par les organismes d’habitations à loyer modéré et par les sociétés d’économie mixte ayant une activité de construction et de gestion de logements sociaux**

#### **(EC 2018-11)**

L'article 130 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 institue une nouvelle taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion des cessions de logements situés en France métropolitaine par les organismes d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte ayant une activité de construction et de gestion de logements sociaux.

Les dispositions relatives à cette nouvelle taxe sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation à l'article L. 443-14-1 créé à cet effet.

Le produit de la taxe sera versé à la Caisse de garantie du logement locatif social qui la reversera au Fonds National des aides à la pierre.

Un décret et un arrêté ministériel doivent venir préciser le taux et l'assiette permettant le calcul de la taxe.

#### Questions :

Quel est le traitement comptable de cette nouvelle taxe ?

En particulier, les organismes concernés doivent-ils constater une provision au titre de la taxe dans leurs comptes annuels clos au 31 décembre 2017 ?

\*\*\*  
\*

#### **Rappel des textes applicables**

Art. 130 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 :

« I.- Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La première phrase du 1° du II de l'article L. 435-1 est complétée par les mots : « et du produit de la taxe prévue à l'article L. 443-14-1 » ;

2° Après l'article L. 443-14, il est inséré un article L. 443-14-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-14-1.-I.-Il est institué une taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion des cessions de logements situés en France métropolitaine opérées au cours du dernier exercice clos par les organismes d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1.

« Cette taxe est assise sur la somme des plus-values réalisées lors des cessions de logements situés en France métropolitaine intervenant dans le cadre de la présente section, à l'exception des cessions intervenant dans le cadre des cinquième et septième alinéas de l'article L. 443-11. Le produit de cette taxe est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à cette taxe.

« II.-1. La plus-value résulte de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du logement par le cédant, actualisé pour tenir compte de l'effet de l'érosion de la valeur de la monnaie pendant la durée de détention du bien.

« 2. Le prix de cession s'entend du prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation.

« Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du code général des impôts. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte.

« Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de la cession.

« 3. Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation du prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation. A défaut de prix stipulé dans l'acte, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle du bien à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant.

« Le prix d'acquisition peut être majoré, sur justificatifs :

« a) Des charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du même code ;

« b) Des frais afférents à l'acquisition à titre onéreux définis par décret, que le cédant peut fixer forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition ;

« c) Des dépenses issues de travaux supportées par le cédant et réalisées par une entreprise.

« III.- Le montant de la taxe est calculé en appliquant à l'assiette un taux, qui ne peut excéder 10 %, fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, après avis de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du présent code. » ;

3° A la première phrase des premier et second alinéas de l'article L. 443-15-2-1, la référence : « de l'article L. 443-14 » est remplacée par les références : « des articles L. 443-14 et L. 443-14-1 » ;

4° A l'article L. 443-15-2-2, après la référence : « L. 443-14 », est insérée la référence : « L. 443-14-1 » ;

5° L'article L. 452-3 est complété par un h ainsi rédigé :

« h) Le produit de la taxe versée en application de l'article L. 443-14-1. »

II.- L'article L. 443-14-1 du code de la construction et de l'habitation s'applique aux plus-values constatées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2017 ».

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

Art. 321-1 : « 1. Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. L'ensemble de ces éléments est dénommé passif externe.

2. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler des pratiques passées de l'entité, de sa politique affichée ou d'engagements publics suffisamment explicités qui ont créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait qu'elle assumera certaines responsabilités.

3. Le tiers peut être une personne physique ou morale, déterminable ou non ».

Art. 321-2 : « L'estimation du passif correspond au montant de la sortie de ressources que l'entité doit supporter pour éteindre son obligation envers le tiers ».

Art. 321-3 : « La contrepartie éventuelle est constituée des avantages économiques que l'entité attend du tiers envers lequel elle a une obligation ».

Art. 321-5 : « Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant n'est pas fixé de façon précise ».

Art. 322-2 : « À la clôture de l'exercice, un passif est comptabilisé si l'obligation existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture ».

Art. 514-1 : « Les impôts, taxes et versements assimilés sont des charges correspondant :

- d'une part, à des versements obligatoires à l'Etat et aux collectivités locales pour subvenir aux dépenses publiques ;
- d'autre part, à des versements institués par l'autorité publique, notamment pour le financement d'actions d'intérêt économique ou social ».

### **Règlement n° 2015-04 de l'Autorité des normes comptables relatif aux comptes annuels des organismes de logement social**

L'article 111-1 du règlement n° 2015-04 de l'Autorité des normes comptables relatif aux comptes annuels des organismes de logement social précise : « Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les organismes de logement social appliquent les dispositions du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables relatif au Plan comptable général ».

Le règlement n° 2015-04 ne comporte pas de disposition concernant les impôts, taxes et versements assimilés.

### **Réponse de la Commission des études comptables**

La loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a été publiée au Journal officiel le 31 décembre 2017. La loi prévoit, à son article 130, une nouvelle taxe due par les organismes d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte ayant une activité de construction et de gestion de logements sociaux. Les dispositions relatives à cette nouvelle taxe sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation à l'article L. 443-14-1 créé à cet effet.

La loi indique que la taxe est due sur les plus-values réalisées à l'occasion des cessions de logements locatifs situés en France métropolitaine opérées au cours du dernier exercice clos, sans préciser d'autre fait générateur de la taxe que la réalisation de la plus-value au cours du dernier exercice clos.

La loi précise que l'article L. 443-14-1 du code de la construction et de l'habitation s'applique aux plus-values constatées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2017.

Au vu de ces éléments, la Commission estime que le fait générateur de cette nouvelle taxe est constitué par les plus-values réalisées au cours de l'exercice 2017 à l'occasion des cessions de logements locatifs dans les conditions prévues à l'article L. 443-14-1 du code de la construction. Un passif au titre de la nouvelle taxe est à reconnaître dans les comptes annuels des organismes concernés clos au 31 décembre 2017.

Le taux et l'assiette permettant le calcul de la taxe n'étant pas connus de façon précise, le passif concerné donne lieu à la comptabilisation d'une provision.

Même si le taux et l'assiette devaient ne pas être connus avant la date d'arrêté des comptes, le montant de la provision devrait pouvoir être estimé de façon suffisamment fiable sur la base :

- du taux maximum indiqué par la loi (10 %) ;
- des plus-values de cessions comptables constatées et non retraitées.

La Commission est d'avis que les versements relatifs à la nouvelle taxe répondent à la définition des taxes et versements assimilés de l'article 514-1 du PCG, à comptabiliser au compte 637 « Autres impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes) » au niveau du compte de résultat.