

COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

Avis CNC 2026/XX - Usufruit

Projet d'avis du 1^{er} juillet 2026

I.	Introduction	3
A.	Considérations générales	3
B.	Limitation aux opérations conformes aux conditions de marché	3
C.	Limitation à l'analyse en droit comptable	4
II.	Définition et caractéristiques	4
III.	Traitement comptable	5
A.	A la naissance de l'usufruit	5
1.	Biens immeubles	5
1.1.	Qualification	5
1.2.	Usufruitier : acquisition de l'usufruit	6
1.2.1.	Redevance entièrement versée par anticipation	6
1.2.2.	Redevances périodiques	6
1.2.3.	Combinaison d'avances et de redevances périodiques	7
1.3.	Plein propriétaire : établissement du droit d'usufruit	7
1.3.1.	Redevance entièrement versée par anticipation	7
1.3.2.	Redevances périodiques	9
1.3.3.	Combinaison d'avances et de redevances périodiques	9
2.	Biens meubles	10
2.1.	Qualification	10
2.2.	Usufruitier : acquisition de l'usufruit	11
2.2.1.	Redevance entièrement versée par anticipation	11
2.2.2.	Redevances périodiques	12
2.3.	Plein propriétaire : établissement du droit d'usufruit	12
2.3.1.	Redevance entièrement versée par anticipation	12
2.3.2.	Redevances périodiques	13
B.	Pendant la durée de l'usufruit	14
1.	Biens immeubles	14
1.1.	Situation dans le chef de l'usufruitier	14
1.2.	Situation dans le chef du nu-propriétaire	14
2.	Biens meubles	18
2.1.	Situation dans le chef de l'usufruitier	18
2.2.	Situation dans le chef du nu-propriétaire	20
C.	A l'expiration de l'usufruit	20
		1

1. Biens immeubles	20
1.1. Situation dans le chef de l'usufruitier	20
1.2. Situation dans le chef du nu-propiétaire	20
2. Biens meubles	21
2.1. Situation dans le chef de l'usufruitier	21
2.2. Situation dans le chef du nu-propiétaire	21
D. Cas particuliers	22
1. Confusion par acquisition de la nue-propiété en cas d'usufruit de biens immeubles	22
2. Accession : ouvrages et plantations	23
3. Transfert de l'usufruit	24
3.1. Transfert par l'usufruitier	24
3.2. Transfert par le nu-propiétaire	24
4. Acquisition de la nue-propiété de biens immeubles (acquisition scindée)	25
4.1. L'usufruitier ne paie pas de redevances au nu-propiétaire	26
4.2. L'usufruitier verse des redevances périodiques au nu-propiétaire	27
5. Prorogation et renouvellement	27
6. Grosses réparations et devoir de contribution proportionnelle	28
7. Prérogative de disposition fonctionnelle et obligation de restitution après aliénation permise	28

I. Introduction

A. Considérations générales

1. Le présent avis porte sur le traitement comptable du droit d'usufruit. Il remplace l'avis CNC 162/1 - *Traitement comptable de l'usufruit d'actions acquis à titre onéreux* ainsi que les points 8 à 61 de l'avis CNC 2015/05 - *Droits réels sur biens immeubles : usufruit - droit de superficie - droit d'emphytéose - servitude*.¹ L'objectif principal du présent avis est de fournir :

- un aperçu des conséquences comptables de l'usufruit établi sur des biens meubles ou immeubles ;
- une analyse comptable des modifications de fond apportées au droit d'usufruit par l'entrée en vigueur du nouveau Code civil² (ci-après : C. civ.) ;
- une décomposition claire des conséquences comptables dans le chef des parties concernées.

2. La pleine propriété peut être subdivisée en nue-propriété et en usufruit, de sorte que ces droits peuvent être partagés entre deux ou plusieurs personnes. Cela diffère de la copropriété³, où les copropriétaires détiennent en indivision la pleine propriété d'un bien. En cas d'usufruit, le droit d'utilisation ou de jouissance est dissocié temporairement de la propriété du bien concerné.

3. Dans le présent avis, la Commission aborde le traitement comptable :

- à l'acquisition de l'usufruit ;
- pendant la durée de l'usufruit ; et
- à l'expiration de l'usufruit.

Chaque exemple illustre les écritures comptables dans le chef de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

4. Le traitement comptable proposé dans le présent avis ne s'applique qu'aux sociétés⁴, ASBL, AISBL et fondations qui tiennent une comptabilité en partie double.

B. Limitation aux opérations conformes aux conditions de marché

5. Le présent avis examine la situation tant du point de vue du titulaire de l'usufruit que du point de vue de la personne qui cède l'usufruit, lorsque les dispositions de l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés et des associations⁵ (ci-après : arrêté royal CSA) trouvent à s'appliquer. L'analyse se limite aux opérations conformes aux conditions de marché.

6. La Commission tient à souligner que l'analyse comptable effectuée dans le présent avis ne peut s'appliquer que dans la mesure où les actes visés répondent à la définition de l'usufruit au sens de l'article 3.138 du C. civ., et ce quelle que soit la qualification donnée par les parties à leur convention.

En effet, la comptabilisation des opérations nécessite la vérification de leur portée réelle et, en vertu de l'article 5.64 du C. civ., de tenir compte de la commune intention des parties contractantes⁶ plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Par ailleurs, il convient également de prendre en considération l'article 5.65, alinéa 1^{er}, 4^o du C. civ., aux termes duquel toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier de sorte que la volonté réelle des parties puisse être respectée.

¹ Le traitement comptable des autres droits réels est abordé par la Commission dans des avis distincts.

² MB, 14 mai 2019.

³ Art. 3.68 à 3.100, C. civ.

⁴ Le traitement comptable proposé dans le présent projet concerne les sociétés mais vaut également pour les ASBL, AISBL ou fondations qui tiennent une comptabilité en partie double.

⁵ Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, MB 30 avril 2019, éd. 2.

⁶ Cf. le principe de la prééminence de la substance sur la forme (*substance over form*).

7. Si la plupart des caractéristiques que la loi rattache à l'usufruit se voyaient exclues ou modalisées par voie conventionnelle, de sorte que la nature juridique réelle de l'opération ne correspondrait plus à la qualification juridique que les parties lui ont donnée, sa traduction comptable devrait tenir compte des situations juridiques réelles mises en place. Citons à titre d'exemple le cas où, par l'effet de la convention intervenue considérée dans son ensemble ou de conventions étroitement liées, le droit de l'usufruitier perd son caractère de droit réel – lié au bien sur lequel il porte et circonscrit à celui-ci – pour se transformer, en vertu de clauses prévoyant des modalités et garanties diverses, en un droit de créance⁷, sous l'angle juridique comme sous l'angle économique.

C. Limitation à l'analyse en droit comptable

8. Du fait de la nature supplétive⁸ de la plupart des dispositions légales en matière d'usufruit, la Commission souligne qu'il convient toujours de vérifier si les dispositions contractuelles correspondent effectivement au traitement comptable proposé.

9. Les conséquences comptables varieront en fonction de l'objet⁹ de l'usufruit et des modalités contractuelles concrètes. La Commission précise qu'il revient à l'organe d'administration de déterminer de manière fidèle les dispositions contractuelles du droit de l'usufruit.

10. La Commission précise que les écritures comptables doivent en principe prendre en compte les relations entre les parties découlant des contrats qu'elles ont conclus.

Dans cet avis, il est fait abstraction des incidences fiscales¹⁰.

II. Définition et caractéristiques

11. L'usufruit confère à son titulaire le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propiétaire, conformément à la destination de ce bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit¹¹.

12. L'usufruit peut avoir pour objet un bien meuble¹² ou immeuble, corporel ou incorporel, ou un ensemble déterminé de tels biens¹³ et peut être établi par le propriétaire ou par un titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit¹⁴. Le présent avis couvre le traitement comptable de l'usufruit sur les biens tant meubles qu'immeubles.

⁷ Supposons que, dans le cadre d'un usufruit sur des actions, le contrat stipule que le nu-propiétaire est tenu d'effectuer des prestations ou des paiements spécifiques au profit de l'usufruitier, comme par exemple la compensation des dividendes non perçus ou la garantie d'un rendement fixe. Étant donné que, dans un tel scénario, l'accent n'est plus mis sur le droit réel lui-même (l'usufruit sur des actions) mais sur une obligation de paiement exécutoire envers la contrepartie, la transaction constitue, le cas échéant, un droit de créance plutôt qu'un usufruit sur le plan juridique et économique.

⁸ Voir art. 31, C. civ. : « Les parties peuvent déroger aux dispositions du présent Livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement ».

⁹ Voir art. 3.139, C. civ. et point 12.

¹⁰ La Commission précise qu'il est fait abstraction des conséquences fiscales (en matière de TVA, droits d'enregistrement, etc.) du droit réel d'usufruit que ce soit lors de sa constitution (démembrement entre l'usufruit et la nue-propriété) de sa prolongation, de son renouvellement-nouvelle constitution, de son transfert, de sa reconstitution en pleine propriété; dans le présent avis, ces obligations ne seront pas analysées. Il en résulte qu'aucune disposition du présent avis ne saurait être interprétée comme constituant une confirmation ou infirmation d'un quelconque traitement fiscal en droits d'enregistrement, TVA, etc. Les principes et règles comptables énoncés dans le présent avis sont formulés à des fins exclusivement comptables et, donc, sans préjudice du droit des administrations fiscales concernées d'appliquer aux situations commentées le traitement fiscal qu'elles estiment approprié au regard de la loi fiscale, de leurs circulaires, commentaires administratifs, etc.

¹¹ Art. 3.138, C. civ.

¹² Voir également art. 3.162 à 3.166, C. civ.

¹³ Sans préjudice des art. 3.162 à 3.166, C. civ. (cf. art. 3.139, C. civ.).

¹⁴ Art. 3.140, C. civ.

13. Un usufruit peut être établi pour une durée déterminée ou indéterminée et a une durée maximale¹⁵ de 99 ans¹⁶. L'usufruit peut être prolongé, sans toutefois que sa durée totale excède celle prévue à l'article 3.141, alinéa 2 du C. civ.¹⁷ Il peut être renouvelé moyennant l'accord exprès des parties.

14. La déclaration de faillite ou la dissolution volontaire, légale ou judiciaire de la personne morale en sa qualité d'usufruitier sont des causes d'extinction de l'usufruit¹⁸. Sauf clause contraire, le droit d'usufruit ne s'éteint pas en cas de fusion, de scission ou d'opération assimilée¹⁹.

15. Dans le présent avis, le terme « nue-propiété » désigne la (pleine) propriété d'un bien meuble ou immeuble grevé d'un usufruit.

III. Traitement comptable

A. A la naissance de l'usufruit

1. Biens immeubles

1.1. Qualification

16. L'article 3:89, § 1^{er} de l'arrêté royal CSA prévoit que la rubrique *III.A Terrains et construction* comprend également les autres droits réels que la société²⁰ détient sur des immeubles affectés durablement par elle à son exploitation, lorsque les canons ou redevances ont été payés par anticipation au début du contrat. Outre les situations où l'ensemble des redevances ont été payées par anticipation au début du contrat, la Commission est d'avis que cette disposition s'applique également à la partie des redevances payées par anticipation par l'usufruitier lorsque celui-ci ne paie pas l'ensemble des redevances par anticipation au début du contrat.

17. L'arrêté royal CSA ne prévoit pas de règles spécifiques au cas où les redevances ne sont pas payées anticipativement au début du contrat. La Commission estime que les termes explicites de l'article 3:89, § 1^{er}, III.A., alinéa 2 de l'arrêté royal CSA²¹ permettent d'établir que l'usufruitier procède uniquement à une activation si les sommes dues par celui-ci ont été payées par anticipation au début du contrat, comme exposé ci-dessus²². À défaut, une telle activation ne peut pas avoir lieu conformément à l'article 3:89, § 1^{er}, III.A., alinéa 2 de l'arrêté royal CSA et les redevances payées périodiquement par l'usufruitier, réparties proportionnellement²³ sur la durée du droit, doivent être prises en charges de façon systématique pendant la durée du droit d'usufruit. Ceci implique que, dans le chef de la société qui a établi l'usufruit, les redevances périodiques à percevoir sont comptabilisées au titre de produits étalés dans le temps.

¹⁵ Sauf si la personne physique dans le chef de laquelle il est établi survit plus longtemps : voir art. 3.141, al. 2, 1^o, C. civ.

¹⁶ Voir art. 3.141, al. 2, C. civ.

¹⁷ Voir points 114 à 116.

¹⁸ Art. 3.141, al. 3, C. civ. Voir également l'avis CNC 2022/04 - *Reddition de comptes en cas de dissolution et de liquidation d'une SRL, d'une SC, d'une SA, d'une SE ou d'une SCE* et l'avis CNC 2022/05 - *Reddition de comptes en cas de dissolution et de liquidation d'une ASBL ou AISBL*.

¹⁹ Art. 3.141, al. 3, *in fine*, C. civ. Voir également l'avis CNC 2022/12 - *Traitement comptable des opérations de scission de sociétés*, l'avis CNC 2021/10 - *Traitement comptable des opérations de fusions de sociétés* et l'avis CNC 2013/1 - *Traitement comptable des (pseudo-)fusions d'associations et de fondations*.

²⁰ Il en va de même pour les ASBL, AISBL et fondations (cf. art. 3:171, § 1^{er}, al. 1^{er}, III.A, AR CSA) ; voir point 4.

²¹ « Sont également inscrits sous cette rubrique les autres droits réels que la société détient sur des immeubles affectés durablement par elle à son exploitation, lorsque les canons ou redevances ont été payés par anticipation au début du contrat ».

²² Voir point 16.

²³ Si tel n'est toutefois pas le cas, la Commission préconise généralement l'utilisation des comptes de régularisation.

18. Il existe néanmoins une exception à cette règle sur base de l'article 3:40 de l'arrêté royal CSA, qui s'applique aux droits d'usage portant sur les immobilisations corporelles dont dispose la société « en vertu de contrats de location-financement ou de contrats similaires ». L'activation n'est possible que lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat couvrent la reconstitution intégrale du capital investi dans le bien qui fait l'objet du contrat, comme le prévoit l'article 3:89, § 1^{er}, III.D de l'arrêté royal CSA (*full pay-out*). En ce qui concerne l'interprétation du capital investi par le donneur dans la construction, il convient de prendre en considération la valeur de marché du bien au moment où le contrat est conclu. Ce faisant, il est présumé que l'essentiel des avantages et des risques afférents au bien est transféré au preneur²⁴. Ces types de contrats ne sont pas traités dans le présent avis.

19. Dans la définition des rubriques des comptes annuels, l'arrêté royal CSA ne fait pas référence explicitement à la propriété de biens grevés d'un usufruit. Il ressort toutefois clairement de la classification des rubriques du bilan et de leur définition que la nue-propriété d'un bien doit être classée sous la rubrique *III.E. Autres immobilisations corporelles*²⁵ qui, à la différence des rubriques *Terrains et constructions*, *Installations, machines et outillage*, *Mobilier et matériel roulant* et *Location-financement et droit similaires*, regroupe les immobilisations corporelles que la société n'affecte pas de manière directe à sa finalité d'entreprise.

1.2. Usufruitier : acquisition de l'usufruit

1.2.1. Redevance entièrement versée par anticipation

20. Une société acquiert l'usufruit d'un bien immeuble et paie la totalité de la redevance pour l'usufruit par anticipation. L'usufruitier comptabilise le droit d'usufruit à sa valeur d'acquisition²⁶.

Les conséquences comptables sont les suivantes pour l'usufruitier.

Comptabilisation de la valeur d'acquisition à l'acquisition de l'usufruit en cas de paiement intégralement par anticipation

2230	Autres droits réels ²⁷ sur des immeubles : valeur d'acquisition
à 489	Autres dettes diverses

Comptabilisation du paiement par anticipation

489	Autres dettes diverses
à 550	Etablissements de crédit : compte courant

²⁴ Voir point 9 de l'avis CNC 2015/4 – *Location-financement*, qui, à cet égard, est basé sur l'avis CNC abrogé 144/5 – *Notion de capital investi*.

²⁵ Art. 3:89, § 1^{er}, al. 1^{er}, III.E : « Sont portés sous cette rubrique, les immeubles détenus au titre de réserve immobilière, les immeubles d'habitation, les immobilisations corporelles désaffectées ou retirées de l'exploitation, ainsi que les biens immeubles et meubles donnés en emphytéose, en superficie, en bail commercial, en bail à ferme ou en location, sauf dans la mesure où les créances résultant de ces contrats sont portées sous les rubriques V et VII.

Lorsque la seule activité, l'activité principale ou une activité importante d'une société consiste à donner en emphytéose, superficie, location, bail commercial ou bail à ferme des biens meubles et/ou immeubles, ces biens ne seront pas inscrits sous cette rubrique, mais ils seront mentionnés séparément sous la rubrique "Terrains et constructions", "Installations, machines et outillage" ou "Mobilier et matériel roulant". » Il en va de même pour les ASBL, AISBL et fondations (cf. art. 3:171, § 1^{er}, al. 1^{er}, III.E, AR CSA).

²⁶ Art. 3:13, AR CSA.

²⁷ En ce qui concerne les amortissements, il est renvoyé au titre III.B du projet d'avis, relatif au traitement comptable pendant la durée de l'usufruit.

1.2.2. Redevances périodiques

21. Si une société a acquis l'usufruit d'un bien immobilier pour lequel elle est uniquement tenue au paiement de redevances périodiques, réparties de manière égale sur la durée du droit, ces redevances seront comptabilisées en tant que charges locatives²⁸. La Commission estime également que l'obligation de paiement des redevances périodiques doit être inscrite dans les comptes d'ordre²⁹.

Comptabilisation du coût des redevances périodiques au début de l'usufruit d'un bien

61	Services et biens divers
à	489 Autres dettes diverses

Comptabilisation du paiement des redevances périodiques

489	Autres dettes diverses
à	550 Etablissements de crédit : compte courant

1.2.3. Combinaison d'avances et de redevances périodiques

22. Si, pour l'acquisition de l'usufruit, la société paye une partie des redevances au début du contrat et verse par la suite des redevances périodiques, la Commission estime que les avances doivent être comptabilisées sur le compte 223 *Autres droits réels sur des immeubles*, comme indiqué au point 20. Les redevances périodiques doivent alors être comptabilisées en tant que charges locatives³⁰.

23. La Commission est d'avis qu'il incombe à l'organe d'administration d'établir un plan d'amortissement adéquat pour les redevances versées par anticipation qui ont été activées. L'existence et le montant du droit réel doivent être mentionnés dans l'annexe³¹.

1.3. Plein propriétaire : établissement du droit d'usufruit

1.3.1. Redevance entièrement versée par anticipation

24. Si un usufruit est établi sur un bien immobilier que la société possède en pleine propriété, cet usufruit est considéré comme un droit réel grevant la pleine propriété. Les biens immobiliers sont transférés au compte 26 *Autres immobilisations corporelles*³².

25. Si, à l'établissement de l'usufruit, la redevance est payée intégralement par anticipation, le prix obtenu³³ doit être considéré comme un résultat de l'exercice au cours duquel l'opération est réalisée. Comme mentionné dans l'avis CNC 2012/17 - *Reconnaissance des produits et des charges*, la prise en résultats intervient au moment où l'essentiel des risques sur le bien est transféré ou lorsque la société s'est acquittée de l'essentiel de ses obligations. Parallèlement, il y a lieu de tenir compte de la dépréciation de la pleine propriété du bien en raison de l'usufruit qui le grève.

²⁸ La différence entre le traitement comptable de telles redevances périodiques et celui des redevances payées par anticipation découle de la formulation du texte initial de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises ; voir l'annexe à l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, Chapitre II. Définitions des rubriques, Section 1 Bilan, III. Immobilisations corporelles, III. E. Immobilisations détenues en emphytéose, location-financement ou droits similaires (MB 19 octobre 1976, 13494).

²⁹ Voir avis CNC 2017/07 – *Droits et engagements hors bilan*.

³⁰ Voir point 21.

³¹ Voir art. 3:82, XVIII, AR CSA (schéma complet) et art. 3:85, VII, AR CSA (schéma abrégé).

³² Voir point 19.

³³ Voir également art. 6, 1., c), i), directive 2013/34/UE : « Les postes présentés dans les états financiers annuels et consolidés sont comptabilisés et évalués conformément aux principes généraux suivants : [...] c) le principe de prudence est observé lors de la comptabilisation et de l'évaluation, et notamment : [...] i) seuls les bénéfices réalisés à la date de clôture du bilan peuvent être comptabilisés » et art. 3:11, al. 2, AR CSA : « Il doit être tenu compte des charges

En ce qui concerne cette dépréciation, il convient d'opérer une distinction en fonction du caractère illimité ou limité de la durée d'utilisation du bien immobilier sur lequel l'usufruit est établi :

- Si l'usufruit est établi sur un bien immobilier non amortissable, cette dépréciation justifie la comptabilisation d'une réduction de valeur non récurrente, lorsque les conditions de l'article 3:42, § 2 de l'arrêté royal CSA sont remplies. Une réduction de valeur ne sera dès lors actée que dans l'hypothèse où une moins-value ou dépréciation durable de l'élément de l'actif est constatée à l'occasion de ou après l'établissement de l'usufruit par rapport à la valeur comptable de l'actif avant l'établissement de l'usufruit. Cela peut être le cas lorsqu'un usufruit est établi sur un terrain et que les redevances que l'usufruitier doit payer au (nu-)propriétaire pour l'usage du terrain ont été payées par anticipation au début de l'usufruit. Lorsque la valeur d'utilisation de la nue-propriété du terrain dans le chef de la société est, à la date d'inventaire, inférieure à la valeur comptable, la société doit comptabiliser une réduction de valeur à concurrence de la surestimation.

La Commission tient à souligner que, conformément à l'article 3:27 de l'arrêté royal CSA, la réduction de valeur ne peut pas être maintenue dans la mesure où elle excède en fin d'exercice une appréciation actuelle. Une telle reprise peut s'effectuer par la comptabilisation d'une plus-value de réévaluation³⁴. Ce qui, ici aussi, peut impliquer que la réduction de valeur comptabilisée doive être systématiquement reprise au fil du temps.

- Si l'usufruit grève un bien immobilier amortissable, cette dépréciation requiert éventuellement un amortissement non récurrent conformément à l'article 3:42, § 1^{er}, alinéa 3 de l'arrêté royal CSA, afin de ramener la valeur comptable de la pleine propriété à la valeur d'utilisation de la nue-propriété dans le chef de la société, compte tenu des caractéristiques de l'usufruit grevant le bien.

La Commission relève que pareil amortissement non récurrent doit être repris lorsqu'il n'est plus justifié. Cette reprise ne s'impose qu'à concurrence de l'excédent par rapport aux amortissements planifiés conformément à l'article 3:42, § 1^{er}, alinéa 1^{er} de l'arrêté royal CSA³⁵. Ce qui, ici aussi, peut impliquer que l'amortissement comptabilisé doive être systématiquement repris au fil du temps.

Le prix obtenu pour l'usufruit ne correspondra pas forcément au montant de cette réduction de valeur ou de l'amortissement non récurrent. L'amortissement exceptionnel ne dépassera évidemment pas les amortissements qui auraient été comptabilisés normalement au cours de l'usufruit en cas de maintien de la pleine propriété.

26. Si, à l'établissement de l'usufruit, la redevance est payée intégralement par anticipation, le prix obtenu doit être considéré comme un résultat de l'exercice au cours duquel l'opération est réalisée³⁶.

Comptabilisation à l'établissement de l'usufruit d'un bien immobilier

416 Créances diverses
à 764 Autres bénéfices d'exploitation non récurrents³⁷

et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement de ces charges et produits, sauf si l'encaissement effectif de ces produits est incertain ».

³⁴ Voir art. 3:89, § 2, II, 2^o, AR CSA pour les sociétés et art. 3:171, § 2, III, al. 2, AR CSA pour les ASBL, AISBL et fondations. Il y est précisé qu'est portée sous la rubrique des plus-values de réévaluation notamment la reprise des réductions de valeurs comptabilisées sur des immobilisations incorporelles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps.

³⁵ Art. 3:42, § 1^{er}, al. 3, *in fine*, AR CSA.

³⁶ Voir également l'avis CNC 2012/17 - *Reconnaissance des produits et des charges*.

³⁷ Dans le présent projet d'avis, la Commission part du principe que l'établissement d'un usufruit ne relève pas des activités courantes d'une entreprise, de sorte que le prix perçu est comptabilisé comme un produit d'exploitation non récurrent. En revanche, si la constitution de droits réels relève des activités courantes de l'entreprise, le prix doit être comptabilisé en tant que chiffre d'affaires, ou en tant que produit d'exploitation récurrent s'il ne résulte pas d'une vente ou d'une prestation de services à des tiers.

Comptabilisation de la réception de la redevance par anticipation

550 Etablissements de crédit : compte courant
à 416 Créances diverses

1.3.2. Redevances périodiques

27. Une société est plein propriétaire d'un bien immeuble. La société grève ce bien immeuble d'un usufruit de sorte qu'elle ne conserve plus que la nue-propriété. La redevance due pour l'usufruit consiste exclusivement en redevances périodiques. Les biens immeubles sont transférés au compte 26 *Autres immobilisations corporelles*³⁸.

28. Les redevances périodiques reçues seront comptabilisées chaque année au titre de produits. Le plein propriétaire devra également prendre en considération les éventuelles dépréciations, ce qui peut de nouveau impliquer une réduction de valeur non récurrente ou un amortissement non récurrent.

Comptabilisation du produit des redevances périodiques de biens immeubles

416 Créances diverses
à 764 Autres bénéfices d'exploitation non récurrents

Comptabilisation de la réception des redevances périodiques

550 Etablissements de crédit : compte courant
à 416 Créances diverses

29. La Commission est d'avis que les redevances périodiques ne peuvent pas être comptabilisées à titre de créance à long terme, sauf si les modalités contractuelles prévoient que l'usufruitier est tenu de payer les redevances, même s'il renonce de manière unilatérale au droit de l'usufruit et y a donc mis un terme. Dans ce cas, le nu-propriétaire aura au moment de la conclusion du contrat déjà une créance certaine et définitive sur l'usufruitier puisque celui-ci sera tenu de continuer le paiement des redevances dues en vertu du contrat, même après renonciation unilatérale³⁹.

Ecritures comptables de la réception de la redevance périodique

550 Etablissements de crédit : compte courant
à 416 Créances diverses

1.3.3. Combinaison d'avances et de redevances périodiques

30. Si, pour l'établissement de l'usufruit, la société reçoit une partie des redevances dès le début du contrat et des redevances périodiques par la suite, les biens immeubles confiés en usufruit doivent être transférés au compte 26 *Autres immobilisations corporelles*.

³⁸ Voir point 19.

³⁹ Sont considérés comme des acomptes toutes les redevances effectivement versées au début du contrat ainsi que, sans préjudice de l'application de l'article 3:45, § 2, c) de l'arrêté royal CSA, tous les paiements futurs auxquels le titulaire du droit ne peut en aucun cas renoncer. Ne sont pas considérées comme des avances les autres redevances périodiques mentionnées dans le contrat. Ces dernières sont comptabilisées de la même manière que les redevances d'un contrat de location ordinaire.

31. Le prix payé par anticipation à l'établissement de l'usufruit doit être considéré comme un résultat de l'exercice⁴⁰ au cours duquel l'opération est réalisée dans le chef du plein propriétaire. Si, parallèlement au prix payé par anticipation, il est convenu que des redevances périodiques seront également versées, celles-ci doivent être comptabilisées annuellement en tant que produits⁴¹.

2. Biens meubles

2.1. Qualification

32. Le droit d'usufruit peut également être établi sur un bien meuble⁴².

33. L'arrêté royal CSA ne traite pas – qu'il s'agisse d'un paiement intégralement par anticipation ou de redevances périodiques – de manière explicite de l'acquisition à titre onéreux de l'usufruit de (différents types de) biens meubles. Compte tenu des principes exposés aux points 6 et 7, la Commission est d'avis qu'en ce qui concerne la qualification comptable et quelle que soit la méthode de paiement, il convient de prendre en considération non seulement la commune intention des parties contractantes, mais également les éléments véritablement déterminants du droit d'usufruit, comme notamment le caractère temporaire⁴³ de ce droit réel, la nature et les caractéristiques des biens grevés de l'usufruit, ainsi que les droits des parties tels qu'ils résultent de la convention établissant le droit d'usufruit :

- si l'usufruit concerne des instruments financiers⁴⁴ auxquels sont liés des droits qui sont attachés à la qualité d'associé, tel le droit de vote à l'assemblée générale⁴⁵, et qui impliquent un contrôle⁴⁶ sur l'entité, l'usufruit peut, sur le plan comptable, être repris parmi les immobilisations financières⁴⁷ ;
- si l'usufruit⁴⁸ concerne des instruments financiers⁴⁹ auxquels ne sont pas liés des droits qui sont attachés à la qualité d'associé ou qui impliquent un contrôle, l'usufruit est repris, sur le plan comptable, parmi les placements de trésorerie⁵⁰ ;
- si l'usufruit concerne des droits intellectuels, l'usufruit est repris, sur le plan comptable, parmi les immobilisations incorporelles⁵¹ ;
- etc.

⁴⁰ A cet égard, la Commission précise qu'à l'établissement du droit d'usufruit, la redevance est payée entièrement par anticipation au nu-propriétaire. Voir également art. 6, 1., c), i), directive 2013/34/UE : « Les postes présentés dans les états financiers annuels et consolidés sont comptabilisés et évalués conformément aux principes généraux suivants : [...] c) le principe de prudence est observé lors de la comptabilisation et de l'évaluation, et notamment : [...] i) seuls les bénéfices réalisés à la date de clôture du bilan peuvent être comptabilisés » et art. 3:11, al. 2, AR CSA : « Il doit être tenu compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement de ces charges et produits, sauf si l'encaissement effectif de ces produits est incertain ».

⁴¹ Voir point 29.

⁴² Art. 3:139, C. civ.

⁴³ Voir art. 3:138, C. civ. et point 11 ci-dessus.

⁴⁴ A ce sujet, la Commission renvoie au point 64 ci-dessous.

⁴⁵ Voir art. 3:163, C. civ.

⁴⁶ Art. 1:14, CSA.

⁴⁷ Voir art. 3:44, AR CSA ; voir également art. 3:89, § 1^{er}, al. 1^{er}, IV, AR CSA pour les sociétés et art. 3:171, § 1^{er}, al. 1^{er}, IV, AR CSA pour les ASBL, AISBL et fondations.

⁴⁸ Si, par application des principes précités, une opération devait toutefois être qualifiée non pas comme un usufruit mais comme un droit de créance représentant un placement à revenu fixe, ce droit devrait être classé à l'actif sous la rubrique correspondante et les sommes perçues en vertu de ce droit devraient, quant au principal, être imputées au prix payé pour son acquisition, sans transiter par le compte de résultats.

⁴⁹ A ce sujet, la Commission renvoie au point 64.

⁵⁰ Voir les art. 3:51 à 3:53, AR CSA ; voir également l'art. 3:89, § 1^{er}, al. 1^{er}, VIII.B, AR CSA pour les sociétés et l'art. 3:171, § 1^{er}, al. 1^{er}, VIII, AR CSA pour les ASBL, AISBL et fondations.

⁵¹ Voir les art. 3:38 à 3:39, AR CSA ; voir également l'art. 3:89, § 1^{er}, al. 1^{er}, II, AR CSA pour les sociétés et l'art. 3:171, § 1^{er}, al. 1^{er}, II, AR CSA pour les ASBL, AISBL et fondations.

34. La Commission attire l'attention sur le fait qu'il est primordial de tenir compte de la nature et des caractéristiques du droit d'usufruit établi. Bien que la qualification des biens meubles sur lesquels l'usufruit est établi puisse différer⁵², il n'en demeure pas moins que, pour l'évaluation comptable, il faut toujours se fonder sur le caractère temporaire - déterminant - de l'usufruit établi sur les actifs sous-jacents.

35. En ce qui concerne les redevances payées intégralement par anticipation à l'établissement du droit d'usufruit de biens meubles, la Commission estime qu'il convient de tenir compte de la nature et des caractéristiques de l'usufruit, ainsi que de sa valeur d'acquisition⁵³.

36. Dans le cadre de redevances périodiques payées dans le cadre d'un usufruit de biens meubles, celles-ci doivent être prises en charges de façon systématique par l'usufruitier au cours de l'usufruit. Cela signifie que la société qui a constitué l'usufruit doit acter les redevances périodiques à percevoir de manière étalée en tant que produits.

2.2. Usufruitier : acquisition de l'usufruit

2.2.1. Redevance entièrement versée par anticipation

37. Supposons qu'une société acquiert l'usufruit d'actions classées en immobilisations financières⁵⁴ qui ont trait à des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation au sens de l'article 3:89, § 1^{er}, IV.B. de l'arrêté royal CSA⁵⁵. L'usufruitier paie par anticipation la totalité des redevances et comptabilise le droit d'usufruit à sa valeur d'acquisition⁵⁶.

Selon la Commission, les conséquences comptables sont les suivantes pour l'usufruitier.

Comptabilisation de la valeur d'acquisition à l'acquisition de l'usufruit sur des biens immeubles en cas de paiement intégralement par anticipation

2820	Participations dans des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation : valeur d'acquisition
à	489 Autres dettes diverses

Comptabilisation du paiement par anticipation

489	Autres dettes diverses
à	550 Etablissements de crédit : compte courant

⁵² Voir énumération au point 35.

⁵³ Voir art. 3:13, AR CSA.

⁵⁴ La Commission fait remarquer que si l'usufruit porte sur des actions d'entreprises liées au sens de l'article 3:89, § 1^{er}, IV.A, AR CSA, la valeur d'acquisition sera comptabilisée sur le compte 280 *Participations dans des entreprises liées* au moment de l'acquisition de l'usufruit.

Si l'usufruit porte sur des actions qui constituent des droits sociaux détenus dans d'autres entreprises qui ne sont pas constitutifs d'une participation lorsque cette détention vise, par l'établissement d'un lien durable et spécifique avec ces entreprises, à contribuer à l'activité propre de la société au sens de l'art. 3:89, § 1^{er}, IV.C.1, AR CSA, la valeur d'acquisition sera comptabilisée sur le compte 284 *Autres actions et parts* au moment de l'acquisition de l'usufruit.

⁵⁵ Art. 3:89, § 1^{er}, IV.B., AR CSA : « Pour l'application du présent titre, on entend par entreprise avec laquelle existe un lien de participation l'entreprise non liée avec laquelle une société a les rapports visés à l'article 1:23 du Code des sociétés et des associations ».

⁵⁶ Art. 3:13, AR CSA.

2.2.2. Redevances périodiques

38. Si une société a acquis l'usufruit d'actions classées en immobilisations financières pour lesquelles elle est uniquement tenue au paiement de redevances périodiques, celles-ci seront comptabilisées en tant que charge financière. La Commission estime également que l'obligation de paiement des redevances périodiques doit être inscrite dans les comptes d'ordre⁵⁷.

Comptabilisation du coût des redevances périodiques au début du droit d'usufruit d'actions classées en immobilisations financières

657	Charges financières diverses
à	489 Autres dettes diverses

Comptabilisation du paiement des redevances périodiques

489	Autres dettes diverses
à	550 Etablissements de crédit : compte courant

2.3. Plein propriétaire : établissement du droit d'usufruit

2.3.1. Redevance entièrement versée par anticipation

39. Lorsqu'un usufruit est établi sur des actions classées en immobilisations financières qui ont trait à des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation au sens de l'article 3:89, § 1^{er}, IV.B. de l'arrêté royal CSA et dont une société possède la pleine propriété, cet usufruit est considéré comme un droit réel grevant la pleine propriété. Le cas échéant, le plein propriétaire devra procéder à la comptabilisation d'une réduction de valeur⁵⁸ pour tenir compte de l'usufruit établi.

Le cas échéant, le nu-propriétaire transférera les actions qu'il détenait en pleine propriété et sur lesquelles l'usufruit a été établi, à la rubrique *Autres actions et parts*⁵⁹ pour autant que le droit de vote attaché à ces actions, du fait de l'usufruit, lui appartienne.

40. Si, à l'établissement de l'usufruit, la redevance est payée intégralement par anticipation, le prix obtenu doit être considéré comme un résultat de l'exercice au cours duquel l'opération est réalisée⁶⁰. Comme mentionné dans l'avis CNC 2012/17 - *Reconnaissance des produits et des charges*, la prise en résultats intervient au moment où l'essentiel des risques sur le bien est transféré ou lorsque la société s'est acquittée de l'essentiel de ses obligations.

Comptabilisation à l'établissement de l'usufruit d'un bien meuble

416	Créances diverses
à	769 Autres produits financiers non récurrents

Comptabilisation de la réception de la redevance par anticipation

550	Etablissements de crédit : compte courant
à	416 Créances diverses

⁵⁷ Voir avis CNC 2017/07 – *Droits et engagements hors bilan*.

⁵⁸ Voir art. 3:27 et 3:52, AR CSA.

⁵⁹ Voir art. 3:89, § 1^{er}, IV.C.1, AR CSA : « Sont classés sous ce poste les droits sociaux détenus dans d'autres entreprises qui ne sont pas constitutifs d'une participation lorsque cette détention vise, par l'établissement d'un lien durable et spécifique avec ces entreprises, à contribuer à l'activité propre de la société ».

⁶⁰ Voir notamment l'avis CNC 2012/17 - *Reconnaissance des produits et des charges*.

2.3.2. Redevances périodiques

41. Supposons qu'une société est plein propriétaire d'actions classées en immobilisations financières. La société établit un usufruit sur ces actions, de sorte qu'elle ne conserve plus que la nue-propriété. La redevance due pour l'usufruit consiste exclusivement en des redevances périodiques.

Le cas échéant, le nu-propriétaire devra transférer les actions, qu'il détenait auparavant en pleine propriété et sur lesquelles l'usufruit a été constitué, vers la rubrique *Autres actions*⁶¹ dans la mesure où le droit de vote attaché à ces actions appartient, par suite de l'usufruit, à l'usufruitier.

42. Les redevances périodiques reçues seront comptabilisées chaque année au titre de produits financiers⁶².

Comptabilisation du produit des redevances périodiques au début de l'usufruit d'actions classées en immobilisations financières

416 Créances diverses
à 769 Autres produits financiers non récurrents

Comptabilisation de la réception des redevances périodiques

550 Etablissements de crédit : compte courant
à 416 Créances diverses

43. La Commission est d'avis que les redevances périodiques ne peuvent pas être comptabilisées à titre de créance à long terme, sauf si les modalités contractuelles prévoient que l'usufruitier est tenu de payer les redevances, même s'il renonce de manière unilatérale au droit de l'usufruit et y a donc mis un terme. Dans ce cas, le nu-propriétaire aura au moment de la conclusion du contrat déjà une créance certaine et définitive sur l'usufruitier puisque celui-ci sera tenu de continuer les paiements des redevances dues en vertu du contrat, même après renonciation unilatérale⁶³.

Comptabilisation de la réception des redevances périodiques

550 Etablissements de crédit : compte courant
à 416 Créances diverses

⁶¹ Ce transfert n'est certes pas nécessaire si les actions étaient déjà inscrites sous cette rubrique. Voir également art. 3:89, § 1^{er}, IV.C.I, AR CSA : « Sont classés sous ce poste les droits sociaux détenus dans d'autres entreprises qui ne sont pas constitutifs d'une participation lorsque cette détention vise, par l'établissement d'un lien durable et spécifique avec ces entreprises, à contribuer à l'activité propre de la société ».

⁶² Compte tenu de la qualification de l'usufruit sur les actions de placement, le produit sera enregistré sous le compte 75 *Produits financiers*.

⁶³ Est considéré comme une redevance payée par anticipation l'ensemble des redevances effectivement versées au début du contrat ainsi que l'ensemble des paiements futurs auxquels le titulaire du droit ne peut renoncer sous aucun prétexte, sans préjudice de l'application de l'article 3:45, § 2, c) de l'arrêté royal CSA. Ne sont pas considérées comme des redevances payées par anticipation les autres redevances périodiques prévues au contrat. Celles-ci sont comptabilisées au même titre que les redevances dues dans le cadre d'un contrat de bail.

B. Pendant la durée de l'usufruit

1. Biens immeubles

1.1. Situation dans le chef de l'usufruitier

44. Le droit d'usufruit étant par définition temporaire⁶⁴, sa valeur d'acquisition sera prise en charge par le biais d'amortissements selon un plan approprié sur la base de la durée de l'usufruit ou de la durée d'utilisation économique de l'actif grevé par l'usufruit, dans l'hypothèse (peu probable compte tenu de la définition de l'usufruit) où cette durée d'utilisation économique serait inférieure à la durée de l'usufruit.⁶⁵ Ce qui précède s'applique pour autant que l'usufruit ait été porté à l'actif, ce qui est le cas pour les redevances payées par anticipation. Les amortissements doivent répondre aux critères de prudence, de sincérité et de bonne foi⁶⁶.

La Commission fait remarquer que l'usufruit est également amortissable par l'usufruitier s'il porte sur un actif non amortissable (par exemple un terrain). Le caractère temporaire de l'usufruit est alors déterminant.

Comptabilisation des amortissements pendant la durée de l'usufruit d'un bien immeuble en cas de paiement intégralement par anticipation

6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles
à 2239	Autres droits réels sur des immeubles : amortissements actés

45. En ce qui concerne les redevances périodiques, la Commission estime que les conséquences comptables selon la première option sont les suivantes.

Comptabilisation du coût des redevances périodiques au cours de l'usufruit de biens immeubles

61	Services et biens divers
à 489	Autres dettes diverses

Comptabilisation du paiement des redevances périodiques

489	Autres dettes diverses
à 550	Etablissements de crédit : compte courant

46. Conformément à l'article 3.146 du C. civ., L'usufruitier a droit à tous les fruits du bien grevé qui en ont été séparés ou qui sont devenus exigibles pendant l'usufruit ; il en va de même pour les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à l'ouverture de l'usufruit.

1.2. Situation dans le chef du nu-propiétaire

47. Si la redevance de l'usufruit a été entièrement payée par anticipation, le nu-propiétaire ne recevra en principe plus de redevance pendant la durée de l'usufruit⁶⁷. En effet, le prix obtenu a déjà été enregistré en tant que résultat de l'exercice en question à l'établissement de l'usufruit.

48. Dans le cas où un usufruitier est tenu de verser des redevances périodiques au nu-propiétaire pendant la durée de l'usufruit, les conséquences comptables sont les suivantes.

⁶⁴ Voir art. 3.138, al. 1^{er}, C. civ.

⁶⁵ Voir art. 3:23, al. 1^{er} *juncto* art. 3:42, § 1^{er}, al. 1^{er}, AR CSA.

⁶⁶ Art. 3:24, AR CSA.

⁶⁷ La Commission estime qu'il peut être judicieux de réévaluer l'actif (voir art. 3:35-3:36 RD WVV) à mesure que l'échéance finale de l'usufruit approche. La Commission souligne qu'une telle réévaluation n'est pas obligatoire.

Comptabilisation du produit des redevances périodiques au cours de l'usufruit de biens immeubles

416 Créances diverses
à 764 Autres bénéfices d'exploitation non récurrents

Comptabilisation de la réception des redevances périodiques

550 Etablissements de crédit : compte courant
à 416 Créances diverses

49. La Commission fait remarquer que l'éventuel(le) réduction de valeur et/ou amortissement non récurrent comptabilisés précédemment doivent être repris lorsqu'ils ne sont plus justifiés⁶⁸.

50. Le nu-propriétaire a droit aux produits qui entament le capital du bien grevé, sauf si ceux-ci résultent d'une exploitation que l'usufruitier continue de la même manière et dans la même mesure que celle entamée par le propriétaire avant l'ouverture de l'usufruit⁶⁹.

Exemple 1 – usufruit d'un bien immeuble - traitement comptable dans le chef du nu-propriétaire en cas de paiement intégralement par anticipation

51. Une société acquiert un bien immeuble pour 600.000 euros. Ce bien immeuble se compose d'un terrain d'une valeur de 210.000 euros et d'un bâtiment d'une valeur de 390.000 euros amortissable de façon linéaire sur 30 ans. Après 10 ans, la société greève le bien immeuble d'un usufruit au profit d'un tiers pour une période de 15 ans à concurrence d'un montant de 400.000 euros, payé par anticipation. Dans cet exemple, il est fait abstraction de la TVA et des droits d'enregistrement, ainsi que de l'éventuelle actualisation de la créance.

Au moment de l'établissement de l'usufruit, le bien immeuble est repris dans les comptes de la société comme suit :

Valeur d'acquisition terrain	210.000
Valeur d'acquisition bâtiment	390.000
Amortissements cumulés (10 x 13.000)	<u>-130.000</u>
	470.000

Les conséquences comptables dans le chef du nu-propriétaire sont les suivantes.

Transfert de l'actif grevé du droit d'usufruit vers les autres immobilisations corporelles

260	Autres immobilisations corporelles: valeur d'acquisition	600.000
2219	Immeubles : amortissements actés	130.000
à	269 Autres immobilisations corporelles: amortissements actés	130.000
	2200 Terrains : valeur d'acquisition	210.000
	2210 Immeubles : valeur d'acquisition	390.000

Comptabilisation à l'établissement de l'usufruit

416	Créances diverses	400.000
à	764 Autres bénéfices d'exploitation non récurrents	400.000

⁶⁸ Voir point 26.

⁶⁹ Voir art. 3.147, al. 2 et 3, C. civ. : « Si, à son ouverture, l'usufruit porte sur des arbres, l'usufruitier peut les mettre en coupes réglées de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire les avait mis en coupes réglées avant l'ouverture de l'usufruit.

L'usufruitier peut aussi, de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire, exploiter les mines et carrières sur lesquelles porte son droit et qui sont déjà mises en exploitation à l'ouverture de l'usufruit, en se conformant, le cas échéant, aux prescriptions légales et réglementaires en la matière ».

Comptabilisation de la réception du paiement par anticipation

550	Etablissements de crédit : compte courant	400.000
à	416 Créances diverses	400.000

52. Si la société n'avait pas établi un usufruit, elle aurait poursuivi l'amortissement du bâtiment. Après 25 ans (10 ans d'amortissements suivis de 15 ans d'usufruit), les comptes se présenteraient comme suit :

Valeur d'acquisition terrain	210.000
Valeur d'acquisition bâtiment	390.000
Amortissements cumulés (25 x 13.000)	<u>-325.000</u>
	275.000

Pour la détermination du montant des amortissements non récurrents à acter pour le bâtiment, la Commission propose de tenir compte de la valeur comptable du bâtiment dans l'hypothèse où la société n'a pas octroyé un droit d'usufruit (390.000 - 325.000 = 65.000). À la suite de l'établissement de l'usufruit, la valeur comptable est ramenée à 65 000 euros par le biais des amortissements non récurrents⁷⁰.

A l'issue de l'établissement de l'usufruit, un amortissement non récurrent est donc enregistré à hauteur de 15 x 13.000, soit 195.000 euros.

Comptabilisation de l'amortissement non récurrent

6602	Amortissements non récurrents sur immobilisations corporelles	195.000
à	2609 Autres immobilisations corporelles: amortissements actés	195.000

Il en découle un résultat net de 205 000 euros (400 000 - 195 000).

53. La Commission est d'avis que ce traitement comptable correspond à la réalité économique dans la mesure où il tient compte du caractère essentiellement temporaire de l'usufruit.

54. Pour les motifs évoqués ci-dessus, aucun amortissement courant ne peut être acté sur la valeur comptable de la nue-propriété pendant la durée de l'usufruit, même si le bien sur lequel porte la nue-propriété est amortissable.

55. Sous l'angle financier, le montant reçu en contrepartie de l'usufruit peut être considéré comme une compensation pour les produits qui auraient été générés par le bien en cause si l'usufruit n'avait pas eu lieu. Lorsque la valeur de la nue-propriété du terrain dans le chef de la société est, à la date d'inventaire, inférieure à la valeur comptable, la société doit comptabiliser une réduction de valeur à concurrence de la surestimation⁷¹.

Exemple 2 – usufruit d'un bien immeuble – réductions de valeur et reprise de réductions de valeur dans le chef du nu-propriétaire

56. Supposons que la valeur d'acquisition d'un terrain s'élève à 100.000 EUR. Une redevance unique de 90.000 EUR est payée pour l'établissement du droit d'usufruit pour une période de 20 ans. Dans cet exemple, il est fait abstraction de la TVA et des droits d'enregistrement, ainsi que de l'éventuelle actualisation de la créance.

Ecritures comptables à l'établissement de l'usufruit

416	Créances diverses	90.000
à	764 Autres produits d'exploitation non récurrents	90.000

⁷⁰ La Commission souligne que, du fait de l'établissement de l'usufruit, le terrain peut également subir une dépréciation.

⁷¹ Voir également point 26.

Comptabilisation de la réception du paiement par anticipation

550	Etablissements de crédit : compte courant	90.000
à	416 Créances diverses	90.000

Transfert de l'actif grevé du droit d'usufruit aux autres immobilisations corporelles

260	Autres immobilisations corporelles : valeur d'acquisition	100.000
à	2200 Terrains : valeur d'acquisition	100.000

L'organe d'administration évalue qu'au moment de l'établissement de l'usufruit, la valeur d'utilisation du terrain ne s'élève plus qu'à 20.000 euros. En raison de l'établissement d'un droit d'usufruit sur ce terrain, une réduction de valeur de 80.000 euros est comptabilisée.

Comptabilisation de la réduction de valeur

6602	Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur immobilisations corporelles	80.000
à	269 Autres immobilisations corporelles : réductions de valeur actées	80.000

57. Ces réductions de valeur ne peuvent être maintenues dans la mesure où elles excèdent en fin d'exercice une appréciation actuelle, selon les critères de prudence, de sincérité et de bonne foi, des moins-values en considération desquelles elles ont été constituées⁷². Cela signifie que, à mesure que l'usufruit s'écoule, la valeur d'utilisation de la nue-propriété augmente, sans pour autant dépasser la valeur d'acquisition historique.

Reprise de la réduction de valeur actée

269	Autres immobilisations corporelles : réductions de valeur actées	
à ⁷³	7601 Reprise de réductions de valeur sur immobilisations corporelles	

Exemple 3 – usufruit d'un bien immeuble – traitement comptable dans le chef du nu-propriétaire et de l'usufruitier en cas de redevances périodiques

58. Supposons que le plein propriétaire X possède un immeuble dont la valeur comptable s'élève à 100.000 euros.

Le plein propriétaire X cède l'usufruit de ce bien immeuble à la société Y pour une durée de 40 ans en contrepartie d'un versement annuel de 11.000 euros sur la période de l'usufruit. L'organe d'administration de X détermine la valeur d'utilisation de la nue-propriété de cet immeuble à 60.000 euros.

Le taux d'impôt des sociétés applicable est de 25 %. Dans cet exemple, il est fait abstraction de la TVA et/ou des droits d'enregistrement. Il n'est pas non plus tenu compte de l'éventuelle actualisation de la créance.

Traitement comptable dans le chef du plein propriétaire X à l'établissement de l'usufruit

260	Autres immobilisations corporelles : valeur d'acquisition	100.000
à	2210 Immeubles : valeur d'acquisition	100.000

⁷² Art. 3:27, AR CSA.

⁷³ La reprise de la réduction de valeur actée peut également se faire via le crédit des plus-values de réévaluation (voir point 26, premier tiret, deuxième paragraphe et le renvoi qui y est fait) :

269	Autres immobilisations corporelles : réductions de valeur actées	XXX
à	1210 Plus-values de réévaluation sur immobilisations corporelles	XXX

6602	Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur immobilisations corporelles	40.000	
à 269	Autres immobilisations corporelles : amortissements actés		40.000

Ecritures comptables dans le chef du nu-propiétaire X au cours de l'usufruit

416	Créances diverses	11.000	
à 764	Autres bénéfices d'exploitation non récurrents ⁷⁴		11.000
550	Etablissements de crédit : compte courant	11.000	
à 416	Créances diverses		11.000

Le cas échéant : comptabilisation de la reprise des amortissements non récurrents et réductions de valeur actés

269	Autres immobilisations corporelles : amortissements actés	1.000	
à 7601	Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations corporelles		1.000

Ecritures comptables dans le chef l'usufruitier Y au cours de l'usufruit

61	Services et biens divers	11.000	
à 489	Autres dettes diverses		11.000

2. Biens meubles

2.1. Situation dans le chef de l'usufruitier

59. L'usufruit sur un bien meuble (une immobilisation corporelle ou incorporelle) est, à l'instar de l'usufruit sur un bien immeuble, par définition un droit temporaire⁷⁵. Par conséquent, son prix d'acquisition sera, conformément à l'article 3:23, alinéa 1^{er} de l'arrêté royal CSA, pris en charges de façon étalée sur la durée de l'usufruit au moyen d'amortissements, à moins que la durée de vie économique ne soit plus courte⁷⁶. Si l'usufruit porte sur des actions classées en immobilisations financières qui ont trait à des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation⁷⁷, sur des actions dans des entreprises liées⁷⁸ ou sur des actions qui constituent des droits sociaux détenus dans d'autres entreprises qui ne sont pas constitutifs d'une participation⁷⁹, celles-ci font l'objet de réductions de valeur destinées à tenir compte de leur dépréciation, définitive ou non, à la date de clôture de l'exercice, conformément à l'article 3:23, alinéa 2 de l'arrêté royal CSA. Si l'usufruit porte sur des actions de placement, celles-ci feront l'objet de réductions de valeur pour autant que la valeur d'acquisition de l'usufruit des titres concernés soit

⁷⁴ Dans cet exemple, la Commission part du principe que l'établissement d'un usufruit ne relève pas des activités courantes d'une entreprise, de sorte que le prix perçu est comptabilisé comme un produit d'exploitation non récurrent. En revanche, si la constitution de droits réels relève des activités courantes de l'entreprise, le prix doit être comptabilisé en tant que chiffre d'affaires, ou en tant que produit d'exploitation récurrent s'il ne résulte pas d'une vente ou d'une prestation de services à des tiers.

⁷⁵ Art. 3:138, C. civ.

⁷⁶ Les immobilisations corporelles et incorporelles dont la durée d'utilisation est limitée feront l'objet d'amortissements en vertu de l'art. 3:23, al. 1^{er}, AR CSA : « Par "amortissements" on entend les montants pris en charge par le compte de résultats, relatifs aux frais d'établissement et aux immobilisations incorporelles et corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps, en vue soit de répartir le montant de ces frais d'établissement et le coût d'acquisition, éventuellement réévalué, de ces immobilisations sur leur durée d'utilité ou d'utilisation probable, soit de prendre en charge ces frais et ces coûts au moment où ils sont exposés ».

⁷⁷ Au sens de l'art. 3:89, § 1^{er}, IV.B, AR CSA ; voir également le point 38.

⁷⁸ Au sens de l'art. 3:89, § 1^{er}, IV.A, AR CSA ; voir également la note en bas de page 52.

⁷⁹ Dont la détention vise, par l'établissement d'un lien durable et spécifique avec ces entreprises, à contribuer à l'activité propre de la société au sens de l'art. 3:89, § 1^{er}, IV.C.1, AR CSA ; voir également la note en bas de page 52.

supérieure à la valeur de réalisation (en l'occurrence, il s'agit généralement d'une actualisation au taux en vigueur des flux de trésorerie futurs estimés que l'usufruitier recevra pendant la durée de son droit) à la date de clôture de l'exercice (voir art. 3:52, AR CSA).

60. La Commission attire l'attention sur le fait qu'en ce qui concerne les redevances payées intégralement par anticipation, il s'agit de réductions de valeur au cours de l'usufruit et non d'amortissements, étant donné que l'article 3:23, alinéa 1^{er} de l'arrêté royal CSA prévoit des amortissements uniquement pour les frais d'établissement, les immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles. Toutes les autres corrections non réalisées doivent être considérées comme des réductions de valeur en vertu du deuxième alinéa du même article.

Comptabilisation de la réduction de valeur au cours de l'usufruit d'actions classées en immobilisations financières qui ont trait à des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation en cas de paiement intégralement par anticipation

661 Réductions de valeur sur immobilisations financières
à 2829 Participations dans des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation : réductions de valeur actées

61. Les dividendes qui sont distribués au cours⁸⁰ de l'usufruit sans affecter le capital appartiennent en principe à l'usufruitier⁸¹ et celui-ci les enregistrera à titre de produit financier sous un compte 750. De tels dividendes sont en principe considérés comme des « fruits⁸² ».

Les produits non récurrents⁸³ qui affectent le capital de la société émettrice, telle la prime accordée, par exemple, lors d'un rachat de ses propres actions⁸⁴ ou lors d'une distribution par suite d'une réduction de capital⁸⁵, sont perçus par l'usufruitier au cours de l'usufruit⁸⁶. La Commission estime que ces produits perçus par l'usufruitier doivent être comptabilisés comme une dette de l'usufruitier vis-à-vis du nu-propriétaire en raison de l'obligation de restitution qui incombe à l'usufruitier à la fin de l'usufruit, conformément à l'article 3:163, alinéa 3, *in fine* du C. civ.

62. En ce qui concerne les redevances périodiques, la Commission estime que celles-ci doivent être comptabilisées en tant que charges financières.

Comptabilisation du coût des redevances périodiques au cours du droit d'usufruit d'actions classées en immobilisations financières

657 Charges financières diverses
à 489 Autres dettes diverses

Comptabilisation du paiement des redevances périodiques

489 Autres dettes diverses
à 550 Etablissements de crédit : compte courant

⁸⁰ Voir art. 3:146, al. 1^{er}, C. civ. et EdM, *Doc. parl.*, Chambre, 2019-2020, n° 0173/001, p. 304 et 305. Si la décision sur les dividendes n'intervient qu'après la fin de l'usufruit, ceux-ci reviennent au nu-propriétaire.

⁸¹ Art. 3:163, al. 2, C. civ.

⁸² Voir art. 3:42, al. 1^{er}, C. civ. : « Les fruits d'un bien sont ce que ce bien génère, périodiquement, sans altération de sa substance, que ce soit spontanément ou à la suite de sa valorisation ».

⁸³ Voir art. 3:42, al. 2, C. civ. : « Le produit est ce que rapporte le bien, mais qui en diminue la substance, immédiatement ou progressivement ».

⁸⁴ Ou distributions de réserves : EdM, *Doc. parl.*, Chambre, 2019-2020, n° 0173/001, p. 281.

⁸⁵ V. SAGAERT, « De hervorming van het goederenrecht », *TPR* 2020, p. 590, n° 266. La Commission précise que ceci vaut également pour la restitution d'un apport au sein d'une société sans capital.

⁸⁶ Art. 3:163, al. 3, C. civ.

2.2. Situation dans le chef du nu-propiétaire

63. Si la redevance de l'usufruit a été entièrement payée par anticipation, le nu-propiétaire ne recevra en principe plus de redevance pendant la durée de l'usufruit. En effet, le prix obtenu a déjà été enregistré en tant que résultat de l'exercice en question à l'établissement de l'usufruit.

64. Lorsqu'un usufruitier est tenu de verser des redevances périodiques au nu-propiétaire pendant la durée de l'usufruit, celui les comptabilisera annuellement en tant que produits financiers.

Comptabilisation du produit des redevances périodiques au cours de l'usufruit d'actions classées en immobilisations financières

416 Créances diverses
à 769 Autres produits financiers non récurrents

Comptabilisation de la réception des redevances périodiques

550 Etablissements de crédit : compte courant
à 416 Créances diverses

65. Par ailleurs, la Commission renvoie à l'article 3:27 de l'arrêté royal CSA, qui dispose que les réductions de valeur comptabilisées par le nu-propiétaire à l'établissement de l'usufruit ne peuvent être maintenues dans la mesure où elles excèdent en fin d'exercice une appréciation actuelle, selon les critères prévus à l'article 3:24 de l'arrêté royal CSA, des dépréciations en considération desquelles elles ont été constituées.

C. A l'expiration de l'usufruit

1. Biens immeubles

1.1. Situation dans le chef de l'usufruitier

66. Étant donné que le droit sera, en principe, entièrement amorti à l'expiration de l'usufruit, la redevance ayant été payée intégralement par anticipation, il suffit à l'usufruitier de décomptabiliser le droit.

Comptabilisation à l'expiration de l'usufruit d'un bien immeuble

2239 Autres droit réels sur des immeubles : amortissements actés
à 2230 Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition

67. Si les dépenses d'usufruit n'ont pas été activées (en cas d'acquisition de l'usufruit exclusivement au moyen de redevances périodiques), plus aucune écriture comptable ne doit être passée à l'expiration de ce droit, ni après le paiement de la dernière redevance périodique.

1.2. Situation dans le chef du nu-propiétaire

68. En conséquence du caractère temporaire de l'usufruit, le nu-propiétaire redeviendra de plein droit et automatiquement plein propriétaire du bien au terme de la durée d'usufruit⁸⁷.

69. A la suite de l'établissement de l'usufruit, la nue-propiété a été enregistrée au compte 26 *Autres immobilisations corporelles*⁸⁸. En principe, un transfert s'effectuera aux comptes de la rubrique III.A. *Terrains et constructions* au terme de l'usufruit, ainsi que, le cas échéant, la réception du paiement de la dernière redevance périodique.

⁸⁷ Voir l'art. 3:160, al. 2, C. civ.

⁸⁸ Voir point 19.

70. La Commission fait remarquer que l'éventuel(le) réduction de valeur et/ou amortissement non récurrent comptabilisés précédemment doivent être repris lorsqu'ils ne sont plus justifiés⁸⁹.

71. En vertu de l'article 3.146, alinéa 1^{er}, *in fine* du C. civ., les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à la fin de l'usufruit reviennent au nu-propriétaire.

2. Biens meubles

2.1. Situation dans le chef de l'usufruitier

72. Les dépenses d'usufruit n'étant pas portées à l'actif lorsque l'usufruit est acquis moyennant exclusivement des redevances périodiques, plus aucune écriture comptable ne doit être passée à l'expiration de ce droit, ni après le paiement de la dernière redevance périodique.

Si la dernière redevance périodique doit encore être payée :

Comptabilisation du coût de la dernière redevance périodique à l'expiration de l'usufruit d'actions classées en immobilisation financières

657 Charges financières diverses
à 489 Autres dettes diverses

Comptabilisation du paiement de la dernière redevance périodique

489⁹⁰ Autres dettes diverses
à 550 Etablissements de crédit : compte courant

73. Si les redevances pour le droit d'usufruit ont été intégralement payées par anticipation, il suffit à l'usufruitier de décomptabiliser le droit.

Comptabilisation à l'expiration du droit d'usufruit d'actions classées en immobilisations financières (avec une charge financière non récurrente à hauteur du montant de la valeur d'acquisition qui n'a pas subi de réductions de valeur)

2829 Participations dans des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation : réductions de valeur actées
668 Autres charges financières non récurrentes
à 2820 Participations dans des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation : valeur d'acquisition

2.2. Situation dans le chef du nu-propriétaire

74. En conséquence du caractère temporaire de l'usufruit, le nu-propriétaire redeviendra de plein droit et automatiquement plein propriétaire du bien au terme de la durée d'usufruit⁹¹.

Le cas échéant, le nu-propriétaire retransférera les actions sur lesquelles l'usufruit a été constitué sur le compte correspondant parmi les immobilisations financières⁹².

Par ailleurs, la Commission renvoie à l'article 3:27 de l'arrêté royal CSA, qui dispose que les réductions de valeur comptabilisées par le nu-propriétaire à l'établissement de l'usufruit ne peuvent être maintenues dans la mesure où elles excèdent en fin d'exercice une appréciation actuelle, selon les critères prévus à l'article 3:24 de l'arrêté royal CSA, des dépréciations en considération desquelles elles ont été constituées.

⁸⁹ Voir point 26.

⁹⁰ Ou 429 *Autres dettes à plus d'un an échéant dans l'année*.

⁹¹ Voir l'art. 3.160, al. 2, C. civ.

⁹² Voir art. 3:89, IV, AR CSA.

75. La Commission renvoie à l'article 3:163, alinéa 3, *in fine* du C. civ., qui dispose que les produits non récurrents perçus par l'usufruitier au cours de l'usufruit⁹³ font partie de son obligation de restitution à la fin de l'usufruit et reviennent dès lors au nu-propiétaire.

D. Cas particuliers

1. Confusion par acquisition de la nue-propriété en cas d'usufruit de biens immeubles

76. L'usufruit peut s'éteindre⁹⁴ par la consolidation ou la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de nu-propiétaire. Ce sera par exemple le cas lorsqu'une société acquiert (à titre onéreux) la nue-propriété d'un bien immeuble, dont elle avait déjà acquis l'usufruit auparavant. Étant donné que l'usufruit s'éteint, la société ne comptabilisera plus l'usufruit au titre d'un élément distinct de l'actif.

77. Conformément à l'article 3:13 de l'arrêté royal CSA, les actifs sont évalués à leur valeur d'acquisition et sont portés au bilan pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents. La société peut procéder à une réévaluation en vertu de l'article 3:35 de l'arrêté royal CSA⁹⁵.

78. Au moment de l'acquisition de la nue-propriété du bien immeuble par l'usufruitier, la valeur d'acquisition de ce bien immeuble est calculée par l'addition de la valeur d'acquisition de l'usufruit et de celle de la nue-propriété. Dans le cas d'un bien immeuble bâti, la valeur d'acquisition devra être scindée de manière appropriée entre la valeur d'acquisition des terrains bâtis, d'une part, et la valeur d'acquisition des constructions, d'autre part.

Exemple 5 – usufruit d'un bien immeuble – traitement comptable dans le chef de l'usufruitier à l'acquisition de la nue-propriété

79. Une société a acquis l'usufruit d'un hangar pour une période de 15 ans avec une valeur d'acquisition de 600.000 euros. Le dépôt a une durée d'utilisation économique estimée de 20 ans.

Écriture à l'acquisition de l'usufruit par l'usufruitier

2230	Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition	600.000	
	à 489 Autres dettes diverses		600.000

Comptabilisation de l'amortissement annuel par l'usufruitier

6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	40.000 ⁹⁶	
	à 2239 Autres droits réels sur des immeubles : amortissements actés		40.000

Après deux ans, le droit réel a une valeur comptable de 520.000 euros (600.000 - 40.000 - 40.000).

Écritures à l'acquisition de la nue-propriété par l'usufruitier

Deux ans après l'acquisition de l'usufruit, la société usufruitière acquiert la nue-propriété de ce hangar pour un montant de 550.000 euros.

2230	Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition	550.000	
	à 489 Autres dettes diverses		550.000

⁹³ Voir point 66, al. 2, et les renvois qui y sont faits.

⁹⁴ Voir également l'art. 3:141, al. 3, C. civ. : « La déclaration de faillite ou la dissolution volontaire, légale ou judiciaire de la personne morale sont des causes d'extinction au sens de l'alinéa 2. Sauf clause contraire, le droit d'usufruit ne s'éteint pas en cas de fusion, de scission ou d'opération assimilée ».

⁹⁵ Voir également l'avis CNC 2011/14 – *Plus-values de réévaluation*.

⁹⁶ Prix d'acquisition de 600.000 euros, divisé par la durée de l'usufruit de 15 ans.

Il y a ensuite lieu de passer des écritures correctives afin de refléter correctement la situation actuelle dans les comptes de la société. En effet, la société possède désormais le bien en pleine propriété et il y a lieu de scinder la valeur d'acquisition du bien entre la valeur du terrain bâti, d'une part, et du hangar, d'autre part. Dans notre exemple, la valeur du terrain bâti au moment de son acquisition en pleine propriété est estimée à 400.000 euros.

2200	Terrains : valeur d'acquisition	400.000	
2210	Constructions : valeur d'acquisition	750.000	
à	2230	Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition	1.150.000

Transfert des amortissements déjà actés⁹⁷

2239	Autres droits réels sur des immeubles : amortissements actés	80.000	
à	2219	Constructions : amortissements actés	80.000

Par la suite, des amortissements seront pris en résultats chaque année, en fonction de la durée d'utilisation économique restant à courir du hangar, à savoir 18 ans⁹⁸. En l'espèce, les amortissements annuels sont calculés comme suit : $(750.000 - 80.000) : 18 \text{ ans} = 37.222,22 \text{ euros}$.

Comptabilisation de l'amortissement annuel

6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	37.222,22	
à	2219	Constructions: amortissements actés	37.222,22

2. Accession : ouvrages et plantations

80. Si l'usufruitier a réalisé des ouvrages et des plantations⁹⁹, ceux-ci sont en principe inscrits au compte 26 *Autres immobilisations corporelles*¹⁰⁰ et amortis selon un plan d'amortissement adéquat.

81. Par rapport à ces travaux, l'usufruitier dispose d'un droit d'option en vertu de l'article 3.160 du C. civ. (à moins que les parties aient dérogé à cette disposition) : il peut soit enlever¹⁰¹ soit conserver les ouvrages et/ou plantations pendant la durée de son usufruit. Si l'usufruitier opte pour la conservation, il aura droit à une compensation de la part du nu-propiétaire pour les ouvrages et plantations qu'il a réalisés dans les limites de son droit, sans y être obligé et avec le consentement du nu-propiétaire. Cette compensation se fonde sur le principe de l'enrichissement injustifié. La Commission estime qu'il est possible de tenir compte des réalités économiques et juridiques au moment de l'accession. Jusqu'à l'indemnisation, l'usufruitier a un droit de rétention sur ces ouvrages et plantations¹⁰².

Dans tous les autres cas, le nu-propiétaire acquiert la propriété des ouvrages et plantations à la fin de l'usufruit, sans indemnisation et sans préjudice de l'article 3.16, 4° du C. civ.¹⁰³.

⁹⁷ La Commission est d'avis que l'on peut supposer dans la plupart des cas que les amortissements actés sur l'usufruit peuvent essentiellement être imputés à un amortissement des constructions érigées.

⁹⁸ 20 ans moins les 2 ans au cours desquels le hangar a déjà fait l'objet d'amortissements.

⁹⁹ La Commission renvoie à l'art. 3.182, C. civ. concernant le droit de superficie-conséquence : « Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d'un droit d'usage sur un immeuble qui confère le pouvoir d'y réaliser des ouvrages ou plantations. Dans ce cas, le droit de superficie est soumis au régime juridique applicable au droit dont il découle. [...] ».

¹⁰⁰ A moins qu'un droit de superficie n'ait été établi pour l'exécution de ces travaux (voir l'avis CNC XXX – *Droit de superficie*).

¹⁰¹ Art. 3.160, al. 1^{er}, *in fine*, C. civ.

¹⁰² Art. 3.160, al. 1^{er}, C. civ.

¹⁰³ Art. 3.160, al. 2, C. civ.

82. Dans le cas où l'usufruitier a effectué des ouvrages et plantations pour lesquels il reçoit du nu-propiétaire une redevance à l'expiration de l'usufruit, une plus-value ou une moins-value sera, selon le cas, réalisée à l'expiration de l'usufruit si l'usufruitier a activé les frais engagés pour ces travaux d'extension ou d'amélioration.

Exemple 6 - usufruit d'un bien immeuble – traitement comptable dans le chef de l'usufruitier en cas de travaux indemnisés par le nu-propiétaire

83. Une société est usufruitière d'un bien immeuble et a effectué l'année N des travaux d'amélioration pour un montant de 100.000 euros, avec l'accord du nu-propiétaire. L'usufruitier et le nu-propiétaire ont convenu que le nu-propiétaire remboursera à la fin de l'usufruit la juste valeur de l'augmentation de valeur survenue à la suite des travaux. Ces travaux font l'objet d'amortissements actés par l'usufruitier sur leur durée de vie économique de 10 ans. Au moment où les travaux sont inscrits à l'actif, la durée restante de l'usufruit s'élève à 7 ans. A l'expiration de l'usufruit, les travaux ont encore une valeur comptable de 30.000 euros tandis que l'augmentation de valeur du bien immeuble due aux travaux indemnisés par le nu-propiétaire s'élève à ce moment-là à 50.000 euros. L'usufruitier comptabilise donc une plus-value de 20.000¹⁰⁴ euros à l'expiration de l'usufruit.

84. Si l'usufruitier a effectué, de sa propre initiative et sans l'accord du nu-propiétaire, des travaux d'extension ou d'amélioration pour lesquels il ne reçoit pas¹⁰⁵ d'indemnité du nu-propiétaire à l'expiration de l'usufruit, ces travaux sont en principe entièrement pris en charge selon un plan d'amortissement adéquat et devront simplement être décomptabilisés à l'expiration du droit réel.

3. Transfert de l'usufruit et de la nue-propiété

3.1. Transfert par l'usufruitier

85. Lorsqu'une société aliène¹⁰⁶ son droit d'usufruit à un tiers (l'usufruit continue d'exister) ou renonce à son droit (l'usufruit s'éteint) avant l'échéance initialement prévue, cette opération devra être comptabilisée, le cas échéant, conformément aux dispositions contractuelles.

86. Au vu de la grande variété de situations possibles, la Commission ne juge pas opportun de proposer un traitement comptable général. La Commission est toutefois d'avis que les traitements comptables exposés ci-dessus pourront être appliqués dans la plupart des cas.

3.2. Transfert par le nu-propiétaire

87. Lorsqu'une société, en sa qualité de plein propriétaire, cède la nue-propiété de son bien immeuble, elle devient usufruitière et son droit de propriété - normalement illimité dans le temps - est transformé en un droit d'usufruit temporaire. Cette transformation équivaut dans les faits à une réalisation au moins partielle de la propriété dans la mesure où, à l'expiration de l'usufruit, la société n'aura plus aucun droit à faire valoir sur le bien immeuble.

88. Il y a dès lors lieu de déterminer, au moment du transfert de la nue-propiété, la partie de la valeur à laquelle la pleine propriété a été enregistrée dans le chef du cédant (le plein propriétaire) en tenant compte, d'une part, de la partie de la valeur relative à l'usufruit et, d'autre part, de la partie de cette valeur relative à la nue-propiété.

89. Pour déterminer les parts respectives de l'usufruit et de la nue-propiété, il paraît indiqué d'adopter une règle proportionnelle à appliquer à la valeur comptable du bien immeuble.

¹⁰⁴ Indemnisation de 50.000 euros – la valeur comptable nette des travaux d'amélioration 30.000 euros.

¹⁰⁵ Art. 3:160, al. 2, C. civ.

¹⁰⁶ Voir l'art. 3:142, C. civ.

90. Si, au moment de l'opération, la valeur de l'usufruit représente 60 % de la valeur de la pleine propriété, le prix de cession de la nue-propiété devra être imputé aux comptes 220 *Terrains* et 221 *Constructions* à concurrence de 40 pour cent de la valeur comptable du bien immobilier et en résultats (plus-values ou moins-values sur réalisation d'immobilisations) pour la différence entre le prix obtenu et ce premier montant.

91. Le droit d'usufruit sur le bien immobilier doit par conséquent être comptabilisé pour la valeur comptable de l'immobilier qui subsiste après le transfert de la nue-propiété. Cette valeur fera l'objet d'un amortissement approprié sur la durée de l'usufruit, même si la pleine propriété du bien en tant que telle ne constitue en principe pas un bien amortissable.

Exemple 7 – vente de la nue-propiété d'un bien immobilier

92. Une société est propriétaire d'un bien immobilier qui est repris dans ses comptes comme suit :

2200	Terrains : valeur d'acquisition	60.000
		(valeur comptable : 60.000)
2210	Constructions : valeur d'acquisition	240.000
2219	Constructions : amortissement actés	-132.000
		(valeur comptable : 108.000)

La société vend la nue-propiété du bien immobilier et se réserve le droit d'usufruit pour une période de 20 ans. La valeur de la nue-propiété représente 40 pour cent de la valeur de la pleine propriété du bien. Le bien immobilier grevé d'un usufruit (c.-à-d. la nue-propiété) est vendu pour 200.000 euros.

Comptabilisation de l'opération

416	Créances diverses	200.000
2219	Constructions : amortissement actés	132.000
2230	Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition	100.800 ¹⁰⁷
à	2200 Terrains : valeur d'acquisition	60.000
	2210 Constructions : valeur d'acquisition	240.000
	763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	132.800

Comptabilisation de l'amortissement annuel

6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	5.040 ¹⁰⁸
à	2239 Autres droits réels sur des immeubles : amortissements actés	5.040

4. Acquisition de la nue-propiété de biens immobiliers (acquisition scindée)

93. Un cas fréquent est celui d'une acquisition scindée par laquelle un bien immobilier est vendu par un tiers et les acquéreurs scindent leur achat en l'acquisition de l'usufruit, d'une part, et l'acquisition de la nue-propiété, d'autre part. La Commission aborde ci-après les conséquences comptables d'une telle opération pour le nu-propriétaire.

94. L'arrêté royal CSA ne détaille pas les principes qui régissent l'évaluation et la comptabilisation de biens détenus en nue-propiété. Dans le cadre des principes généraux déposés dans l'arrêté royal CSA - notamment quant au critère de base que constitue la valeur d'acquisition - la Commission analyse ci-après les modes de comptabilisation qui, en termes de description patrimoniale et de compte de résultats, rendent compte de la manière la plus adéquate de la réalité économique et juridique du droit de nue-propiété.

¹⁰⁷ Soit 60 % de la valeur comptable du bien immobilier, à savoir 60 % de 60.000 + 60 % de (240.000 - 132.000).

¹⁰⁸ Soit 100.800 à amortir sur une période de 20 ans.

95. En cas d'acquisition de la nue-propiété d'un bien immeuble, il y a lieu de distinguer le cas où l'usufruitier est tenu de verser au nu-propiétaire des redevances périodiques du cas où il n'y est pas tenu.

4.1. L'usufruitier ne paie pas de redevances au nu-propiétaire

Lorsqu'une société acquiert la nue-propiété d'un bien immeuble sans avoir droit à des redevances de l'usufruitier, la Commission est d'avis que le traitement comptable ci-dessous s'applique.

Écritures à l'acquisition de la nue-propiété

96. Le nu-propiétaire comptabilisera la nue-propiété à sa valeur d'acquisition¹⁰⁹. En cas d'acquisition de la nue-propiété d'un bien immeuble, la Commission estime qu'il convient de distinguer la part de la valeur de l'acquisition se rapportant à la nue-propiété du terrain de la part de cette valeur se rapportant à la nue-propiété de la construction.

Exemple 8 – achat scindé

97. Un bien immeuble est vendu pour un montant de 300.000 euros. La société A et la société B conviennent que la société B paie 60 pour cent du prix pour un usufruit établi pour une période de 25 ans, tandis que la société A paie 40 pour cent du prix pour l'acquisition de la nue-propiété. Les frais accessoires d'achat s'élèvent à 15 pour cent.

Ecritures comptables à l'acquisition dans le chef de la société A (nu-propiétaire)¹¹⁰

260	Autres immobilisations corporelles : valeur d'acquisition terrain	103.500	
260	Autres immobilisations corporelles : valeur d'acquisition immeuble	34.500	
	à 489 Autres dettes diverses		138.000

Ecritures comptables pendant la durée de l'usufruit dans le chef de la société A (nu-propiétaire)

98. Si le nu-propiétaire ne perçoit pas de redevances périodiques, le droit de nue-propiété peut faire l'objet d'amortissements¹¹¹ durant la période pendant laquelle la propriété est grevée d'un usufruit uniquement dans l'hypothèse où, en raison de son altération ou de modifications des circonstances économiques ou technologiques, la valeur d'acquisition dépasse la valeur d'utilisation au terme de l'usufruit. Dans ce cas, il y a lieu d'acter un amortissement non récurrent en vertu de l'article 3:42, § 1^{er}, alinéa 2 de l'arrêté royal CSA. La comptabilisation systématique d'amortissements semble toutefois exclue dans ce cas.

99. La Commission fonde sa position sur les éléments suivants.

- Les amortissements sont les montants pris en charges par le compte de résultats relatifs aux immobilisations dont l'utilisation est limitée dans le temps, en vue de répartir le montant de leur coût sur leur durée d'utilité ou d'utilisation probable¹¹². L'ARRÊTÉ ROYAL CSA établit dès lors un lien direct entre la prise en résultats du coût des immobilisations par la voie d'amortissements et leur utilisation par la société.

¹⁰⁹ Art. 3:13, AR CSA.

¹¹⁰ Soit $40\% \times 300.000 + 15\%$ (frais accessoires sur 120.000) = 138.000. Dans l'exemple, nous partons du principe que la valeur d'acquisition de la nue-propiété se rapporte pour 75 % au terrain et pour 25 % à l'immeuble. Il est recommandé de traduire cette répartition dans la comptabilité et, par conséquent, d'inscrire 103.500 dans un sous-compte relatif à la nue-propiété du terrain et 34.500 dans un sous-compte relatif à la nue-propiété de l'immeuble.

¹¹¹ Lorsque l'usufruit est établi sur un actif non amortissable, il ne s'agit pas d'un amortissement, mais d'une réduction de valeur. Une réduction de valeur peut être actée pour autant que les conditions de l'art. 3:42, § 2 de l'arrêté royal CSA soient remplies.

¹¹² Art. 3:23, AR CSA.

En cela, l'arrêté royal CSA rejoint le principe de rapprochement (*matching principle*) selon lequel les charges et produits qui sont étroitement liés doivent être transcrits simultanément dans le compte de résultats¹¹³.

- Ce principe correspond également à la réalité économique de la société. En effet, d'un point de vue économique et financier, la valeur de la nue-propriété correspond à l'actualisation de la valeur d'utilisation du bien pour le nu-propriétaire lorsqu'il en aura obtenu la pleine jouissance, c.-à-d. à l'expiration du droit d'usufruit. S'il s'agit d'un bien dont la durée d'utilisation probable est limitée dans le temps, il aura certainement été tenu compte pour la valeur d'acquisition de la nue-propriété de la dépréciation normale du bien pendant la durée de l'usufruit et, d'emblée, de l'amortissement normal du bien sur cette période.

Ecritures comptables dans le chef de la société A (nu-propriétaire) à l'expiration de l'usufruit

100. En conséquence du caractère essentiellement temporaire de l'usufruit, le nu-propriétaire deviendra de plein droit et automatiquement plein propriétaire du bien au terme de la durée de l'usufruit¹¹⁴.

101. La Commission est d'avis qu'il peut être judicieux de réévaluer l'actif à mesure que l'échéance de l'usufruit approche. La Commission tient à souligner qu'une telle réévaluation n'est aucunement obligatoire.

102. A l'acquisition de la nue-propriété, sa valeur d'acquisition a été enregistrée au compte 26 *Autres immobilisations corporelles*. En principe, un transfert s'effectuera aux comptes de la rubrique III.A. *Terrains et constructions* à l'expiration de l'usufruit.

103. A l'expiration de l'usufruit, la valeur d'acquisition du bien ayant une durée d'utilisation limitée dans le temps¹¹⁵ sera amortie sur la durée d'utilisation restante du bien. Cette durée correspond au délai restant à courir entre la durée d'utilisation normale du bien et la durée de l'usufruit.

4.2. L'usufruitier verse des redevances périodiques au nu-propriétaire

104. Une société acquiert la nue-propriété d'un bien immeuble. L'usufruitier est tenu de payer uniquement des redevances périodiques.

105. Les écritures différeront peu de celles passées au moment de l'acquisition du bien immeuble en pleine propriété. Le bien immeuble est comptabilisé à la valeur d'acquisition de cette nue-propriété. Le nu-propriétaire percevra de la part de l'usufruitier des redevances périodiques comme s'il était bailleur. Le nu-propriétaire prendra ces redevances en résultats et amortira la valeur d'acquisition du bien immeuble¹¹⁶ en principe selon un plan approprié.

5. Prorogation et renouvellement

106. En vertu de l'article 3.141, alinéa 5 du C. civ., l'usufruit peut être prorogé ou renouvelé.

107. Au vu de la grande variété de situations possibles concernant la prorogation du droit d'usufruit pendant la durée du droit existant, la Commission ne juge pas opportun de proposer un traitement comptable général. La Commission est toutefois d'avis que les traitements comptables exposés ci-dessus pourront être appliqués dans la plupart des cas.

¹¹³ Voir également l'avis CNC 2010/15 – *Méthodes d'amortissement*.

¹¹⁴ Voir l'art. 3.160, al. 2, C. civ.

¹¹⁵ Voir également le point 104 dans lequel la Commission recommande de distinguer la part de la valeur de l'acquisition se rapportant au terrain de la part de cette valeur se rapportant à la construction. L'amortissement de la valeur d'acquisition du bien ne peut se rapporter qu'à la valeur d'acquisition de la construction puisque les terrains ne sont pas amortissables.

¹¹⁶ Evidemment uniquement pour la partie de la valeur d'acquisition afférente à des biens ayant une durée d'utilisation limitée dans le temps. La partie de la nue-propriété afférente à la valeur d'acquisition de la nue-propriété du terrain ne fait en principe pas l'objet d'amortissements, mais peut faire l'objet de réductions de valeur.

108. La prolongation du droit d'usufruit implique en principe une indemnisation supplémentaire à verser au nu-propiétaire. Le bien sous-jacent fera à nouveau l'objet d'amortissements ou de réductions de valeur¹¹⁷. En cas de renouvellement du droit d'usufruit à la fin du droit d'usufruit existant, la Commission renvoie à ce qui est mentionné ci-dessus en ce qui concerne le traitement comptable des opérations concernées. Plus spécifiquement, cela peut amener le nu-propiétaire à remplacer de nouveau la valeur comptable par la valeur d'utilisation.

6. Grosses réparations et devoir de contribution proportionnelle

109. Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien¹¹⁸. Conformément à l'article 3.154, § 2, alinéa 1^{er} du C. civ., le nu-propiétaire¹¹⁹ doit exécuter ces réparations après concertation avec l'usufruitier^{120,121}.

Conformément à l'article 3.154, § 3 du C. civ., le nu-propiétaire qui exécute de grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement¹²² aux frais de celles-ci. La proportion des frais à réaliser sera ensuite répercutée sur l'usufruitier, conformément aux engagements (contractuels) conclus entre les parties.

L'usufruitier amortira en principe cette somme sur la durée restante de l'usufruit, à moins que la durée de vie économique ne soit plus courte. La question se pose de savoir quel traitement comptable le nu-propiétaire doit réserver à sa part. Si l'organe d'administration de la société estime que, compte tenu de la durée restante de l'usufruit, sa valeur est inférieure à la valeur d'acquisition des grosses réparations, une écriture de correction appropriée devra être passée. Si nécessaire, cette correction sera de nouveau reprise à mesure que l'usufruit s'écoule, dans le cas où la valeur concernée se rétablit à mesure que l'échéance de l'usufruit approche.

7. Prérogative de disposition et obligation de restitution après aliénation permise

110. L'article 3.148 du C. civ. permet à l'usufruitier, sans préjudice de l'article 3.165 du C. civ., de disposer du bien grevé en dehors des limites de ses prérogatives et notamment d'aliéner les biens cédés en usufruit. Pour ce faire, (1) une disposition particulière¹²³ doit l'y autoriser, (2) cela doit, d'une part, correspondre à la destination des biens qui existait déjà au moment de la constitution de l'usufruit ou qui est stipulée contractuellement entre les parties et, d'autre part, s'inscrire dans le cadre de son obligation d'administration prudente et raisonnable du bien ou (3) l'usufruit doit concerner des biens consommables.

¹¹⁷ Le présent avis se limite aux opérations conformes aux conditions de marché, voir point 5.

¹¹⁸ Art. 3.154, § 1^{er}, C. civ.

¹¹⁹ Le nu-propiétaire n'est pas tenu des grosses réparations qui portent sur les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier lui-même, ni des réparations qui sont causées, exclusivement, par l'usufruitier : art. 3.154, § 2, al. 2, C. civ.

¹²⁰ L'usufruitier est tenu d'exécuter, à l'égard du bien, les réparations d'entretien nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure : art. 3.153, C. civ.

¹²¹ Si l'usufruitier ou le nu-propiétaire ne respecte pas son obligation de remise en état, l'autre partie peut demander au juge de l'y contraindre déjà pendant la durée de l'usufruit, le cas échéant sous peine d'une astreinte : art. 3.155, C. civ.

¹²² Conformément à l'art. 3.154, § 3, *in fine*, C. civ., cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculées conformément aux art. 4.61, § 4, al. 1^{er}, 4.63, § 3, et 4.64, § 1^{er}, 3, 4, 5 et 6, C. civ.

¹²³ Voir p. ex. art. 3.144, al. 3, C. civ. : « Si l'usufruit porte sur des biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide, ces actes peuvent également inclure des actes de disposition, en cas de nécessité. Celui de l'usufruitier ou du nu-propiétaire qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai à l'autre ».

111. Si l'usufruitier a aliéné les biens donnés en usufruit au cours de la durée de l'usufruit, cela s'inscrit dans le cadre de son obligation d'administration prudente et raisonnable du bien. La Commission considère qu'après l'aliénation des biens donnés en usufruit, le droit d'usufruit de l'usufruitier continue d'exister dans son intégralité. À cet égard, la Commission se réfère, en ce qui concerne l'usufruit sur des choses de genre¹²⁴, à l'article 3.162, alinéa 2 du C. civ., en vertu duquel l'usufruitier est tenu de placer l'argent perçu du fait de l'aliénation conformément à l'article 3.148 du C. civ., ou de l'employer dans l'intérêt des autres biens soumis à l'usufruit, après avoir obtenu le consentement du nu-propiétaire. Qui plus est, l'usufruitier est tenu¹²⁵ de restituer au nu-propiétaire la valeur des biens grevés à l'extinction du droit d'usufruit.

112. Si l'usufruitier a fait usage de sa prérogative de disposition fonctionnelle et a donc aliéné ses biens donnés en usufruit, la Commission est d'avis qu'une partie du prix de vente doit être comptabilisée par l'usufruitier en tant que dette à l'égard du nu-propiétaire. En effet, l'usufruitier est tenu de restituer le bien après une aliénation permise conformément à l'article 3.159 du C. civ. Les dispositions contractuelles entre les parties seront déterminantes en la matière.

113. En ce qui concerne le nu-propiétaire, il convient de noter que son droit d'usufruit continue d'exister dans son intégralité pour la durée restante de l'usufruit établi. La Commission renvoie à cet égard à l'article 3.159 du C. civ., qui détermine quelle est la valeur des biens grevés – après leur aliénation conformément à l'article 3.148 du C. civ. – qui doit être restituée au nu-propiétaire à l'extinction de l'usufruit :

- si l'usufruitier a réalisé une estimation au moment de l'aliénation, il est tenu de restituer au nu-propiétaire la valeur à laquelle s'élèvent les biens grevés au moment de l'aliénation de l'usufruit ;
- si l'usufruitier n'a pas réalisé d'estimation au moment de l'aliénation, il est tenu de restituer au nu-propiétaire la valeur à laquelle s'élevaient les biens grevés au moment de l'établissement du l'usufruit.

¹²⁴ Voir art. 3.44, al. 3 : « À la différence des choses certaines, les choses de genre se déterminent sur la base de leur mesure, de leur nombre ou de leur poids ».

¹²⁵ Art. 3.159, C. civ.