Quel est le traitement comptable de l'acquisition d'un bien immeuble destiné à la vente ?

La destination donnée par la société à un bien immeuble acquis détermine également son traitement comptable. Si le bien immeuble est destiné à servir de façon durable à l'activité de la société, il sera comptabilisé sous les immobilisations. S'il est destiné à la vente, il sera comptabilisé sous les stocks. La Commission des normes comptables donne quelques explications.

Plan comptable normalisé

Les biens immeubles destinés à la vente sont des biens immeubles produits ou acquis en vue de les revendre.
Le plan comptable minimum normalisé (schéma légal pour la comptabilité) prévoit dans sa classe 3. " Stocks et commandes en cours d'exécution " un compte distinct pour les immeubles destinés à la vente. Il s'agit du compte 35 " Immeubles destinés à la vente ", qui regroupe les immeubles destinés à la vente, y compris des terrains, des constructions et des droits réels sur biens immeubles.

Biens immeubles destinés à la vente

Pour la Commission des Normes comptables, le compte 35 " Immeubles destinés à la vente " comporte tant les immeubles destinés à la vente sans modifications ultérieures, que les immeubles qui font l'objet, avant d'être vendus, de certaines opérations (comme par exemple l'aménagement du terrain, la démolition d'une construction érigée sur un terrain, l'acquisition d'un terrain à bâtir en vue d'y ériger une construction, le lotissement d'un terrain acquis).

Valorisation des immeubles destinés à la vente

Les biens immeubles destinés à la vente sont évalués à leur valeur d'acquisition ou à la valeur de marché à la date de clôture de l'exercice, si cette dernière est inférieure.
Les frais exposés pour l'aménagement d'un terrain ou la commercialisation d'un immeuble acquis en vue de leur vente sont dès lors compris dans leur valeur d'acquisition. Sont notamment compris dans ces frais les frais de recherche et de projet, les honoraires, les droits d'enregistrement, les frais de construction et de rénovation. Les charges simples (par exemple, les charges pour l'administration générale) et les charges liées à la vente (par exemple, le matériel promotionnel et les dépenses de réception) ne sont pas comprises dans la valeur d'acquisition. La valeur d'acquisition ainsi déterminée est comparée à la valeur de marché, à savoir, en principe, le prix de vente " départ entreprise ", à la clôture de l'exercice.

Chaque élément du patrimoine fait l'objet d'une évaluation distincte. Etant donné que les caractéristiques techniques ou juridiques ne sont jamais identiques d'un immeuble à l'autre, la méthode d'individualisation du prix s'impose, à l'exclusion de toute autre.
Les méthodes FIFO ou LIFO ne sont pas possibles.

Commandes en cours d'exécution

Le plan comptable normalisé opère une distinction entre les " immeubles destinés à la vente " (compte 35) et les " commandes en cours d'exécution " (compte 37). Ces deux comptes présentent une différence essentielle.

Le poste " immeubles destinés à la vente " comprend les projets de construction réalisés par la société pour son propre compte.
Le poste " commandes en cours d'exécution " comprend les travaux effectués pour compte de tiers mais non encore réceptionnés, ainsi que les produits en cours de fabrication exécutés pour compte de tiers, mais non encore livrés. (à moins qu'il ne s'agisse de produits fabriqués en série). En d'autres termes les " travaux en cours d'exécution " dans la langue professionnelle courante.

Le droit comptable distingue deux méthodes d'évaluation des " commandes en cours d'exécution " : l'évaluation selon le prix de revient ; et l'évaluation selon le prix de revient plus la marge bénéficiaire acquise.

Écritures type

Vous trouverez également dans l'avis 2015/8 de la CNC les écritures type suivantes :
• comptabilisation de l'acquisition de l'immeuble destiné à la vente et des frais accessoires;
• comptabilisation d'éventuels frais d'architecte, de géomètre et d'autres frais de développement ;
• comptabilisation à la date d'inventaire (ou, en cas d'un système de stocks permanent, à chaque opération) ;
• comptabilisation des intérêts intercalaires.

Plus d'infos info: voir avis CNC 2015/8, www.cnc-cbn.be