

TRAVAUX DURABLES DANS DES BÂTIMENTS LOUÉS

A. La note sur les règles d'évaluation relatives à la classe 2, prévoit une règle au point 2.1.2., pour les *Travaux immeubles par destination* :

Le caractère d'immobilisé peut être étendu à certains **travaux**¹ immeubles par destination au sens du Code civil, effectués sur un bien qui appartient ou non à l'organisme, pour autant que ces travaux :

1. augmentent la valeur d'usage de ce bien ou prolongent sa durée de vie²,
2. correspondent à des dépenses non-courantes³ et,
3. soient utilisés pendant plus d'un an.

Dans le cas où de tels travaux sont effectués relativement à un bien loué, la convention de location doit être établie ou adaptée avec le souci de la préservation des moyens de l'institution-locataire, afin d'éviter un mélange de patrimoines ou un appauvrissement des pouvoirs publics.

La note précitée évoque également au point 3.3.1, le traitement des travaux effectués dans des biens loués. La fiche 224 détaille ce point de façon plus concrète.

B. Comptabilisation des biens immobiliers (comparaison des plans comptables: IPSS – privé)

IPSS (nouveau plan comptable)	Privé
<p><u>Sous-classe 22 :</u> <i>Terrains et constructions</i></p> <p>c-à-d : - terrains et constructions (propriété)</p>	<p><u>Sous-classe 22 :</u> <i>Terrains et constructions</i></p> <p>c-à-d : - terrains et constructions (propriété)</p>
<p>- réserve immobilière (placements) - biens désaffectés (= sous-comptes) - immeubles donnés en emphytéose (dans 224 autres droits réels) - travaux dans des bâtiments loués (dans 224 autres droits réels)</p>	<p><u>Sous-classe 26 :</u> <i>Autres immobilisations corporelles</i></p> <p>c-à-d : - réserve immobilière (placements) - biens désaffectés - immeubles donnés en emphytéose - travaux dans des bâtiments loués</p>

¹ Aménagement d'un terrain dans le but de le mettre en état d'utilisation, installation d'une cuisine équipée, etc.

² Il ne s'agit pas de la maintenance mais bien d'éléments significatifs sans lesquels l'immobilisation ne peut plus être utilisée (elle ne peut donc plus fournir les avantages économiques attendus).

³ Dépenses qui ne se renouvellent pas tous les ans.

Conclusion : pour les IPSS, la sous-classe 22 regroupe l'ensemble des biens immobiliers.

Les travaux effectués dans le bien loué trouvent leur place dans la sous-classe 22 car :

- il a été tenu compte de leur nature (voir exemples dans la fiche 224) ;
- il a été considéré que jusqu'à la fin du bail, les travaux appartenait au locataire.

C. Peut-il s'agir de bâtiments loués avec un contrat de location ordinaire ou est-ce que seuls les contrats spécifiques sont visés (si oui, lesquels)?

En règle générale, il s'agit de contrats de location ordinaires. S'il est nécessaire d'adapter votre contrat de location en vue de réaliser de tels travaux (voir fiche 224 : *remarques relatives aux conventions de location*), vous pouvez toujours signer un avenant au contrat avec le propriétaire.

D. Comment et par l'intermédiaire de quel compte 8 les frais d'aménagement durable doivent-ils être comptabilisés?

Il est proposé d'imputer le coût des travaux à l'article budgétaire 8742 *Rénovation et extension* au lieu de 8852 *placements en immeubles (missions)* initialement prévu (qui n'était pas approprié).

874	Rénovation et extension (Gestion)
8742	Rénovation et extension

Le compte 8742 est lié avec un compte de la sous-classe 27 *immobilisations corporelles en cours et acomptes versés* ; une fois les travaux terminés (réception provisoire), les montants sont transférés (par une opération interne) à un compte d'immobilisés (ici le 224).

Les fiches 224, 27, 2700, 2701, 2709, 874, 8742, et 8852 seront adaptées suite à ce changement.

Le tableau reprenant les liens entre les comptes économiques et budgétaires (annexe 2 de l'AR fixant le plan comptable), reste inchangé : le lien entre 885 et 222/224 subsiste pour les inscriptions relatives au droit d'emphytéose.

E. Quelle durée d'amortissement ?

1. A la page 20 de la note CN-WGT-12-01-01, je trouve pour le compte 224 'selon le nombre d'années de location du bâtiment restant'ⁱ. Comment comprendre cela? La durée du contrat conclu?

Le contrat prévoit une durée de location. La durée d'amortissement des travaux correspond au nombre d'années qui restent à courir pour le bail.

2. Que faire si cette durée ne peut être connue ou fixée directement?

En principe, la décision de louer le bâtiment précède la décision d'y faire des frais ; donc, pour calculer l'amortissement, la durée de location est connue.

a) Lorsque le contrat de location a été conclu dans un premier temps pour une durée de 3 ans, mais peut, à défaut de préavis, être prolongé pour une durée indéterminée, dans quel délai dois-je amortir les travaux d'adaptation. Imaginez que le montant des travaux d'adaptation s'élève à 100.000 € Doit-on amortir cela sur 3 ans ou à plus long terme?

Sans préjuger du choix du contrat de location (destination du bien), voici des directives :

La durée du bail contenue dans le contrat est de 3 ans : l'amortissement sera donc calculé en fonction de la durée restant à courir pour le contrat de 3 ans.

Raison : la tacite reconduction n'est pas certaine : il est toujours possible que le propriétaire donne congé au locataire au terme des 3 ans pour éviter une reconduction tacite du bail, ou conteste cette reconduction après la fin du contrat de trois ans.

b) Dans quel délai les contrats 3-6-9 doivent-ils être amortis?

Sans préjuger du choix du contrat de location (destination du bien), voici des directives :

La durée du contrat est prévue pour 9 ans : l'amortissement sera donc calculé en fonction de la durée restant à courir pour le contrat de 9 ans.

Raison : la résiliation du contrat avant les 9 ans n'est en principe pas certaine. Si cette éventualité se produit, l'amortissement restant sera passé en amortissements exceptionnels.

On peut cependant prévoir une exception :

Si la **durée d'utilité** des travaux est plus courte que le nombre d'années qui restent à courir pour le contrat, alors c'est la **durée d'utilité** des travaux qui sert de durée d'amortissement. Cela correspond au principe de l'amortissement.

ⁱ Correspond au point 4.1.3. Règles particulières (p22) de la note sur les règles d'évaluation de la classe 2 : tableau des taux d'amortissements.