

## Edito

Rarement le rythme des publications de l'IASB aura été si intense ! Après les Discussion Papers sur les instruments financiers parus ces dernières semaines, voici le projet Annual Improvements en partie achevé. Déjà l'IFRIC annonce la publication de deux interprétations sur les ventes immobilières et la couverture d'investissement net à l'étranger... Doctr'in fait le point sur l'ensemble de ces nouveautés sans oublier les analyses de l'Administration fiscale française sur le régime des plus values à long terme !

Bonne lecture.

Michel Barbet-Massin

Jean-Louis Lebrun

## Sommaire

## News

### Brèves

Europe  
Normes IFRS

page 2  
page 2

### Etudes particulières

Couverture d'un investissement net à l'étranger : quelles sont les précisions qui seront apportées par l'interprétation de l'IFRIC à paraître ?

page 5

Le régime d'imposition des plus-values sur titres de participation

page 10

D21 – Real estate sales : le consensus est trouvé !

page 13

### La Doctrine au quotidien

page 15

#### Rédacteurs en chef :

Michel Barbet-Massin, Jean-Louis Lebrun

#### Rédaction :

Fabienne Colignon, Isabelle Courbière, Françoise Flores, Pascal Jauffret, Carole Masson

#### Nous contacter :

Mazars  
Exaltis, 61, rue Henri Régnauld  
92 075 – La Défense – France  
Tél. : 01 49 97 60 00

[www.mazars.com](http://www.mazars.com)

### Publication de « Annual Improvements »

Le 22 mai 2008, l'IASB a publié une série de mises à jour des normes visant notamment à renforcer la cohérence du référentiel IFRS ainsi qu'à intégrer certaines conclusions de l'IFRIC.

Nous vous proposons en « Brèves » ci-après un résumé des principales modifications apportées.

### Coût d'un investissement dans les comptes individuels

Le 22 mai 2008 a également été publiée une modification d'IFRS 1 – *Première application* et d'IAS 27 – *Etats financiers consolidés et individuels*. La modification porte sur l'évaluation, dans les comptes individuels de la mère, du coût des investissements dans des filiales, des coentreprises et des entreprises associées lors de la première application des IFRS. Elle a pour conséquence également de modifier les conditions de valorisation au coût des titres de la fille dans les comptes individuels de la mère.

En substance, la détermination rétrospective du coût de l'investissement n'est plus requise. La valeur d'entrée IFRS d'un investissement dans les comptes individuels pourra être soit :

- La valeur nette comptable de l'investissement selon les principes comptables antérieurs,
- La juste valeur à la date de transition.

La norme est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## Europe

### Etude d'impact européenne relative à la mise en œuvre d'IAS 23 révisée - coûts d'emprunt

La Commission Européenne a rendu publiques le 5 mai 2008 ses conclusions relatives à l'étude d'impact <sup>(1)</sup> d'IAS 23 révisée.

Rappelons que le nouveau texte, publié en mars 2007, impose la capitalisation des coûts financiers dans le coût des actifs qualifiés financés par emprunts.

Les conclusions portent essentiellement sur les points suivants :

- L'échantillon interrogé se déclare en faveur de la nouvelle norme ;
- La suppression de l'option de comptabilisation en charges augmente la comparabilité des comptes ;
- La capitalisation des coûts d'emprunt s'avère être une méthode plus conforme au cadre conceptuel ;
- L'impact de la nouvelle norme devrait être limité dans la mesure où les groupes concernés ont déjà majoritairement opté pour la capitalisation des coûts d'emprunt ;
- Les coûts de mise en œuvre sont principalement liés à la première application de la norme révisée et ne seront pas récurrents ;
- Une nouvelle étude sera réalisée après deux ans d'application de la nouvelle norme.

La Commission recommande ainsi l'adoption de la norme IAS 23 révisée par l'Europe dans la mesure où les bénéfices engendrés par l'application de cette norme sont jugés supérieurs aux coûts de mise en œuvre.

La Commission devrait se prononcer sur l'adoption fin 2008. En cas de vote positif, la nouvelle norme serait d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Les dispositions transitoires prévoient une application prospective, donc sans impact sur les capitaux propres d'ouverture du premier exercice présenté.

(1) Le processus d'adoption par l'Europe des normes et interprétations publiées par l'IASB comprend désormais une phase d'étude d'impact qui permet d'évaluer le rapport coût/bénéfice de l'application du nouveau texte.

## Normes IFRS

### Droits d'émission

Après le retrait d'IFRIC 3 en 2005 et une longue période de réflexion, l'IASB a décidé, lors du Board de mai 2008, de développer une norme définissant les conditions de comptabilisation des droits d'émission, certificats d'énergie et autres régimes analogues.

Les principales questions soulevées à l'époque dans le cadre de l'élaboration d'IFRIC 3 seront réexaminées. Parmi ces questions figure celle du calendrier de prise en compte en résultat des impacts des droits d'émission et autres régimes assimilés. Il est prévu que ce projet soit mené conjointement avec le FASB.

### Comptabilisation du chiffre d'affaires

Dans le cadre des réflexions entourant le Discussion Paper en cours de rédaction, le staff a présenté, au cours de la session du mois de mai, un projet du chapitre traitant des modalités d'évaluation des contrats commerciaux. Suite à cette présentation, une majorité des membres de l'IASB s'est prononcée en faveur du modèle du « prix client ».

Rappelons que le projet de Discussion Paper propose deux modèles d'évaluation :

- évaluer à la juste valeur les droits et obligations résiduels du contrat. Cette juste valeur serait déterminée par référence au prix que l'entité obtiendrait en cas de transfert des droits et obligations résiduels à un acteur du marché ;
- évaluer les droits du contrat au prix payé par le client, avec allocation de ce prix payé à la valorisation des obligations relatives aux différents biens et services identifiables proposés au contrat.

Cependant, une majorité des membres du Board se déclare en faveur de la réévaluation de certaines obligations de performance (« stand-ready obligations » par exemple). A ce stade, les conditions de cette réévaluation ne sont pas connues.

## ⇒ Processus général d'améliorations annuelles des normes

Le Board a décidé d'aménager le processus général de préparation de l'exposé-sondage présentant les propositions d'améliorations annuelles, afin de faciliter l'analyse des problématiques par le public.

Dorénavant, chaque amélioration sera publiée sitôt votée sur le site internet de l'IASB sous forme d'un near-final draft. Les ultimes délibérations auront lieu au mois de juin, un exposé-sondage étant publié au mois d'août.

Les modifications définitives seront publiées en avril de l'année suivante, avec une date de mise en vigueur obligatoire au 1er janvier de l'année n+2. De plus, les amendements seront classés par catégorie, de manière à mettre en évidence les amendements qui ont un impact sur la pratique comptable existante.

## ⇒ Exposé-sondage portant révision d'IAS 33 - Résultat par action

Le Board a pris les dernières décisions préalables à la publication de cet exposé-sondage qui devrait être publié avant l'été.

Doctr'in vous présentera les principales modifications dès la parution du projet.

## ⇒ Améliorations des IFRS, cru 2008

L'IASB a publié le 22 mai dernier, sa mise à jour annuelle des normes IFRS. Le document comprend deux parties : l'une relative aux modifications induisant des changements de méthode comptable et l'autre relative aux corrections rédactionnelles jugées sans impact.

Il convient de noter que certains sujets, dont la portée dépasse la simple mise en cohérence du référentiel IFRS, ont été écartés de la mise à jour, suite aux critiques formulées dans les réponses à l'appel à commentaires. Ces sujets feront l'objet de réflexions et publications séparées.

Toutefois, un grand nombre de modifications prévues ont été confirmées parmi lesquelles :

- IFRS 5 et cession partielle d'une filiale avec perte de contrôle : 100% des actifs et passifs de la filiale doivent être présentés en actifs destinés à être cédés à l'actif et au passif du bilan et, le cas échéant, en tant qu'activité abandonnée au compte de résultat,
- IAS 1 et classement courant/non-courant : les dérivés (sauf contrats de garantie financière ou instruments de couverture efficace), qui ne sont pas détenus à des fins de transaction, doivent être classés en respectant la distinction courant/non-courant,
- IAS 10 et dividendes : les dividendes votés par l'AG après la date de clôture ne font pas l'objet d'une provision à la clôture,
- IAS 16 et vente d'actifs précédemment donnés en location : s'il s'agit de l'activité habituelle de l'entité, le produit de cession est constaté en produit des activités ordinaires et tous les flux associés sont classés en activité opérationnelle au sein du tableau des flux de trésorerie,

- IAS 19 : modifications de régime et réduction des droits existant. L'amendement prévoit de clarifier la distinction entre coût des services passés négatif et réduction de régime,
- IAS 20 et prêts à taux bonifiés accordés par l'Etat : le prêt doit désormais être comptabilisé à sa juste valeur et l'impact du différentiel de taux avec le taux du marché doit être comptabilisé comme une subvention,
- IAS 36 et valeur recouvrable d'une UGT : lorsque la valeur recouvrable est calculée à partir de la juste valeur elle-même déterminée par les flux de trésorerie, la norme impose les informations complémentaires suivantes :
  - Période de projection des flux par la Direction
  - Taux de croissance retenu pour l'extrapolation des projections
  - Taux d'actualisation utilisé.
- IAS 38 et frais de publicité : il est précisé que les frais de publicité et de promotion doivent être comptabilisés en charges de période dès que l'élément promotionnel est mis à disposition de l'entité,
- IAS 40 et immeubles en cours de construction : les immeubles de placement en cours de construction entrent dans le champ d'IAS 40 et doivent être évalués en juste valeur si c'est l'option retenue.

Les contraintes de première application (date et mode prospectif ou rétrospectif d'application) sont précisées norme par norme. En particulier, la modification relative à IFRS 5 doit être appliquée en même temps qu'IAS 27 révisée. De manière générale toutefois, les modifications sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, avec application anticipée possible.

## ➤ Cadre conceptuel : dernières publications de l'IASB

Dans le cadre de la convergence des cadres conceptuels des référentiels IFRS et US, deux documents relatifs aux évolutions du Cadre Conceptuel ont été publiés le 29 mai dernier :

- Un exposé sondage décrivant les objectifs ainsi que les caractéristiques et contraintes d'une information financière utile à la prise de décision,
- Un Discussion Paper qui fait état des réflexions relatives
  - à la notion d'entité présentant une information financière (entité simple et groupe),
  - à l'opposition entre les approches société-mère et information du point de vue du groupe,
  - à la notion de contrôle (prise en compte du contrôle latent et des options sur droits de vote).

Ces deux documents font l'objet d'une période d'appel à commentaires qui prend fin le 29 septembre 2008.

## Couverture d'un investissement net à l'étranger : quelles sont les précisions qui seront apportées par l'interprétation de l'IFRIC à paraître ?

Dans le numéro de Doctr'in de mars 2008, nous faisons état des dernières discussions en cours à l'IFRIC, au sujet du projet d'interprétation D22 sur la couverture d'un investissement net dans une opération à l'étranger. Les membres de l'IFRIC ayant approuvé, lors de la session de mai, les dernières modifications apportées à ce texte, Doctr'in fait ici le point sur le contenu de l'interprétation à paraître.

Un consensus définitif a en effet été trouvé, sans qu'il nécessite un nouvel appel à commentaires. Le projet d'interprétation sera présenté au Board de l'IASB lors de la session de juin. S'il est approuvé, le texte définitif devrait être publié au cours du même mois, pour une application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008, une application anticipée étant toutefois encouragée.

### ➤ Présentation de la problématique

Selon IAS 21, *Effets des variations des cours des monnaies étrangères*, un investissement net dans une activité à l'étranger est le montant de la participation de l'entité présentant les états financiers dans l'actif net de cette activité. Cet investissement peut prendre la forme d'une filiale, d'une co-entreprise ou d'une entreprise associée. Il peut être détenu par une maison mère directement ou indirectement, via ses filiales.

Les écarts de change générés par la conversion de l'investissement net à l'étranger doivent être comptabilisés comme une composante distincte des capitaux propres. Ces écarts de change cumulés sont « recyclés » en résultat lors de la sortie de l'investissement net à l'étranger, i.e. en cas de cession de la participation consolidée.

Pour se prémunir de l'incidence des fluctuations des cours des devises étrangères sur les investissements nets à l'étranger, autrement dit, le risque de change, les groupes peuvent mettre en place des couvertures. La partie efficace de la couverture est comptabilisée directement dans les capitaux propres. Elle vient ainsi compenser les écarts de change comptabilisés au titre de la conversion de cet investissement à l'étranger. La partie efficace de la couverture, comme les écarts de change, est recyclée par résultat lors de la cession de l'investissement. La partie inefficace de la couverture est, quant à elle, systématiquement comptabilisée en résultat.

### ➤ Champ d'application du projet d'interprétation

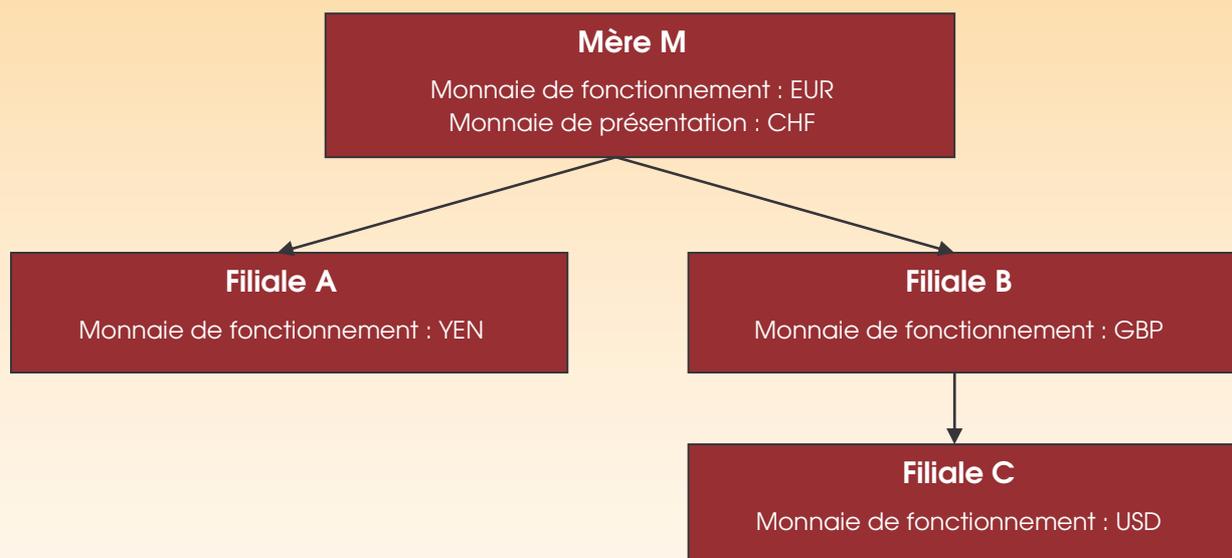
Ce projet d'interprétation s'applique à toute entité détenant des investissements nets dans des opérations à l'étranger et souhaitant se couvrir contre le risque de change, en mettant en place des opérations de couverture entrant dans le champ de la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39.

## ➤ Précisions apportées par le projet d'interprétation

Le texte à paraître permettra de mieux identifier la nature du risque qui peut être couvert dans le cadre de la mise en place d'une couverture d'un investissement net à l'étranger ainsi que le montant de l'instrument couvert.

- Il est prévu qu'on ne puisse pas faire de la comptabilité de couverture pour les écarts de change résultant des différences entre la monnaie de fonctionnement de l'activité à l'étranger et la monnaie de présentation des comptes consolidés de la maison mère. Ainsi, le risque couvert peut correspondre à tout risque de change découlant des variations entre la monnaie de fonctionnement de l'activité à l'étranger et la monnaie de fonctionnement de la maison mère ou de n'importe quelle maison mère intermédiaire au sein du groupe.

*Exemple :*



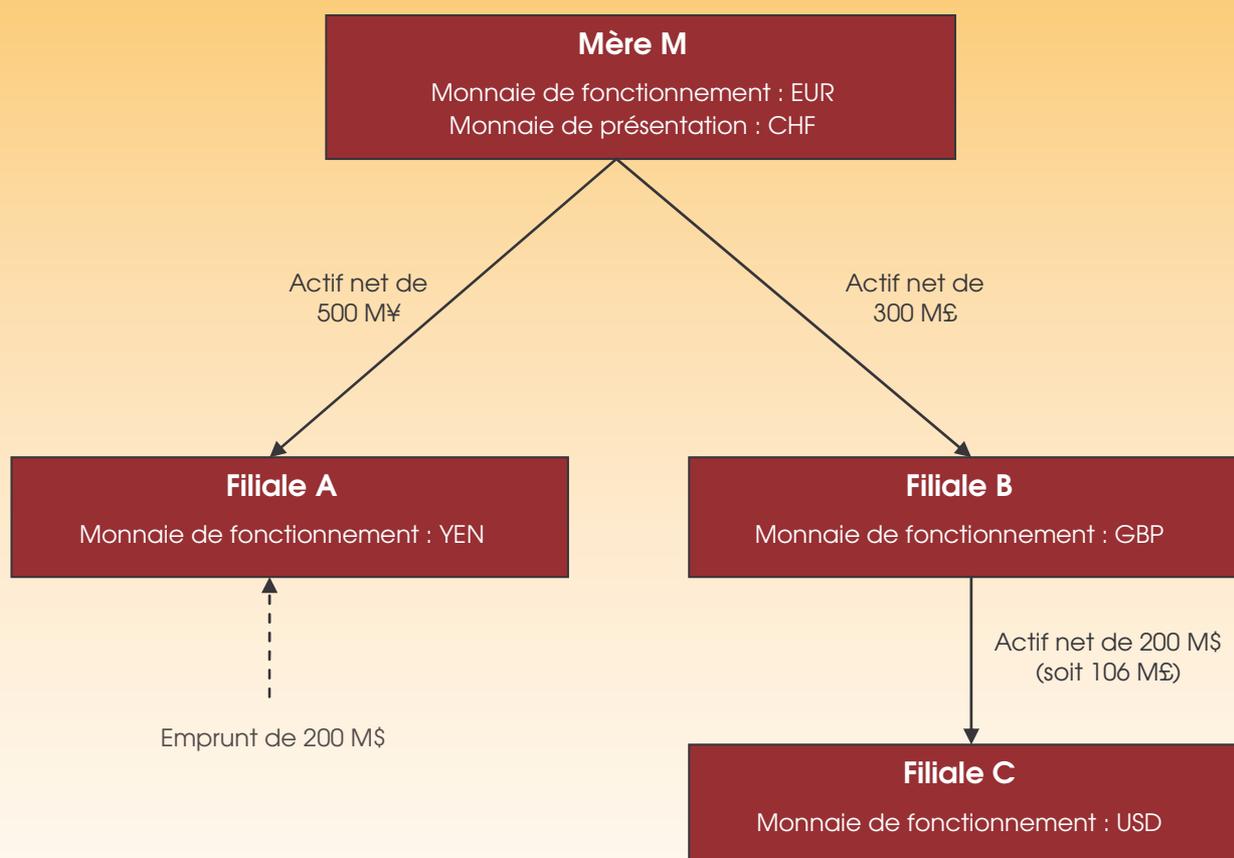
M peut couvrir son investissement net dans chacune de ses filiales A, B et C en désignant comme risque couvert le risque de change entre leur monnaie de fonctionnement respective (YEN, GBP et USD) et l'EUR (monnaie de fonctionnement de M).

Par ailleurs, la filiale B peut couvrir son investissement net dans la filiale C en désignant comme risque couvert le risque de change entre sa monnaie de fonctionnement (GBP) et la monnaie de fonctionnement de la filiale C (USD).

En revanche, il n'est pas possible de faire de la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39 pour couvrir le risque de change résultant des différences de conversion entre la monnaie de présentation des comptes consolidés (CHF) et la monnaie de fonctionnement respective des filiales A, B et C (YEN, GBP et USD).

Le risque couvert correspond à un montant d'actif net égal ou inférieur à la valeur nette comptable de l'actif net de l'investissement dans une opération à l'étranger. Ainsi, l'actif net comptable d'une opération à l'étranger ne peut être couvert qu'une seule fois pour le même risque. Il convient donc, lorsque plusieurs couvertures ont été mises en place au sein d'un groupe, de s'assurer qu'un même risque n'est pas couvert deux fois.

**Exemple :**



Si M décide de couvrir son exposition EUR/USD du fait de l'investissement net dans la filiale C, elle peut le faire en désignant comme instrument de couverture l'emprunt de 200 M\$ porté par la filiale A puisque le nominal est égal à la situation nette de la filiale C.

Si M décide de couvrir son exposition EUR/USD et son exposition EUR/GBP, elle pourra le faire en désignant l'emprunt de 200M\$ porté par la filiale A comme instrument de couverture de l'investissement net dans la filiale C. M devra par ailleurs souscrire un autre emprunt dont le nominal devra être au maximum de  $(300M£ - 106M£)$  soit 194M£ pour couvrir son exposition au risque de change dans la filiale B. En effet, même si le risque EUR/GBP est un risque différent du risque EUR/USD, le fait que M ait déjà couvert 100% de la situation nette de la filiale C via l'emprunt en USD porté par la filiale A interdit de couvrir la situation nette de C en équivalent GBP (soit 106M£) dans le cadre d'une couverture EUR/GBP. Le risque GBP/USD serait en effet couvert deux fois pour la filiale C au niveau de M.

**Le projet d'interprétation définit également par quelles entités, au sein d'un groupe, les instruments de couverture mis en place pour couvrir le risque de change dans le cadre d'investissements nets à l'étranger peuvent être portés, pour entrer dans le champ de la comptabilité de couverture.**

- L'instrument de couverture peut être porté par n'importe quelle entité du groupe, hormis par l'activité à l'étranger qui fait elle-même l'objet de la couverture, dès lors que les conditions du paragraphe 88 de la norme IAS 39 pour pouvoir appliquer la comptabilité de couverture sont remplies (i.e. désignation et documentation formalisées à l'origine, démonstration de l'efficacité de la couverture, etc.).
- La mesure de l'efficacité de la couverture n'est pas affectée selon que l'instrument de couverture est un instrument dérivé ou non, ou selon que le groupe est consolidé de manière directe ou par paliers.

### **Exemple :**

Note : L'exemple se rapporte au schéma présenté ci-dessus

La couverture du risque EUR/USD au niveau de M pourrait se faire soit par la désignation de l'emprunt de 200M\$ porté par la filiale A en tant qu'instrument de couverture, soit par la désignation par exemple d'une vente à terme de dollars pour un montant de 200M\$ (contractée par M, A ou B).

Il n'est pas possible pour la filiale B de couvrir son exposition GBP/USD en désignant comme instrument de couverture l'emprunt de 200M\$ porté par l'entité A. Celui-ci est en effet détenu en dehors du sous-groupe composé par l'entité B et sa filiale C.

**Enfin, le projet d'interprétation indique de quelle façon une entité doit déterminer les montants qui doivent être transférés des capitaux propres vers le résultat, à la fois concernant l'instrument de couverture et l'instrument couvert, dans le cas de la cession (ou de la liquidation) de l'investissement net dans l'opération à l'étranger.**

- Le profit ou la perte sur l'instrument de couverture lié à la partie efficace de la couverture qui a été comptabilisé directement en capitaux propres doit être comptabilisé en résultat lors de la sortie de l'activité à l'étranger conformément au paragraphe 102 de la norme IAS 39.
- Il convient d'identifier, au sein du poste « réserve de conversion » inclus dans les capitaux propres de la mère, la part relative aux écarts de change cumulés correspondant à l'opération à l'étranger dont la mère se sépare. Ce montant doit lui aussi être recyclé par résultat lors de la sortie de cette activité et peut être déterminé soit dans le cadre d'une consolidation directe, soit dans le cadre d'une consolidation par paliers (i.e. le montant de la réserve de conversion pour l'opération à l'étranger peut être différent en fonction de la méthode de consolidation appliquée par le groupe).

## **➤ Dispositions transitoires**

Une entité aura le choix entre une application prospective ou une application rétrospective.

Par ailleurs, dans le cas où un instrument de couverture a été désigné dans le cadre d'une relation de couverture et que cette couverture ne satisfait plus aux conditions permettant de bénéficier de la comptabilité de couverture (i.e. compte tenu des précisions apportées par l'interprétation), une entité devra cesser, à titre prospectif, de pratiquer la comptabilité de couverture, conformément à IAS 39.91.

## ⇒ Conclusion

Ce texte avait été plutôt bien accueilli en octobre 2007 dans le cadre de la phase d'appel à commentaires. Les principales critiques avaient concerné les difficultés pratiques résultant de la possibilité offerte par le projet d'interprétation qu'une mère couvre son investissement net dans une activité à l'étranger en localisant l'instrument de couverture dans n'importe quelle entité du groupe (hormis l'activité elle-même). En effet, dans le cas où la monnaie de fonctionnement de l'entité portant l'instrument de couverture est différente à la fois de la monnaie de fonctionnement de la mère qui souhaite couvrir son investissement, et de la monnaie de fonctionnement de l'opération à l'étranger, la démonstration de l'efficacité de la relation de couverture semblait difficile à réaliser. Cette possibilité va d'ailleurs au-delà de ce que FAS 133 permet dans le référentiel comptable américain. L'IFRIC a passé outre ces critiques et a donc décidé de maintenir le consensus initialement présenté.

Ainsi, en définitive, l'IFRIC a essentiellement cherché, dans ses re-délibérations, à démontrer que la méthode de consolidation retenue par le groupe (directe ou par paliers) n'a pas d'incidence pour démontrer l'efficacité d'une relation de couverture, même si les montants comptabilisés peuvent être différents. L'IFRIC a également souhaité préciser les conséquences de la sortie d'une opération à l'étranger.

## Abonnez-vous à DOCTR'in

DOCTR'in, la lettre mensuelle d'information de MAZARS sur la doctrine, est totalement gratuit. Pour vous abonner, envoyez un mail à [doctrine@mazars.fr](mailto:doctrine@mazars.fr) en précisant :

- Vos nom et prénom,
- Votre société,
- Votre adresse e-mail

Vous recevrez DOCTR'in dès le mois suivant par e-mail au format pdf.

Si vous ne souhaitez plus recevoir DOCTR'in, envoyez un mail à [doctrine@mazars.fr](mailto:doctrine@mazars.fr) en précisant « désabonnement » dans l'objet de votre message.

## Le régime d'imposition des plus-values sur titres de participation

L'Administration vient de publier un commentaire très attendu sur le régime d'imposition des plus-values sur titres de participation détenus par des entreprises soumises à l'IS (voir notre article dans la lettre Doctr'in janvier 2007). De nombreuses précisions sont apportées sur les conditions d'application de l'exonération de ces plus-values et sur la taxation d'une quote-part de frais et charges de 5 % (BOI 4 B-1-08 du 4 avril 2008).

Toutefois, elle renvoie à une date ultérieure ses commentaires des aménagements apportés par la Loi de Finances pour 2008 sur le régime fiscal des plus ou moins values à long terme afférentes aux titres de sociétés à prépondérance immobilière<sup>1</sup>.

### Définition fiscale des titres de participation

Les titres répondant à la définition comptable des titres de participation sont ceux dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Fiscalement, sont assimilés à des titres de participation :

- les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice,
- les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères (ce qui suppose notamment la détention d'une participation au moins égale à 5 % du capital de la filiale).

L'Administration précise, pour la première fois de façon officielle, les conséquences fiscales à tirer de la définition comptable des titres de participation. Elle estime, en particulier, que la détention d'au moins 10 % du capital d'une société permet de présumer que les titres sont des titres de participation. Elle réaffirme sa position antérieure selon laquelle la qualification comptable des titres, retenue par l'entreprise, ne sera rectifiée qu'en cas de constatation d'une erreur manifeste.

Par ailleurs, l'Administration précise que la qualité de titres de participation peut être retenue dans certains cas particuliers :

- Une société A exerçant conjointement un contrôle sur la société émettrice des titres B peut les inscrire en titres de participation, dès lors que les titres B sont détenus durablement par A et que la société A appartient à un ensemble de sociétés exerçant conjointement une influence ou un contrôle sur B, ou à un ensemble de sociétés ayant des liens en capital suffisants ou liées par conventions de délégation de contrôle ;
- Une société détenant une participation durable dans le capital de sa sœur, dès lors que la société participe à l'exercice concerté du contrôle même si la participation prise isolément n'aurait pas satisfait aux critères d'utilité ou de contrôle ci-dessus définis ;
- Les participations dans des sociétés de personnes ou des groupements sans capital. L'absence de capital juridique ne fait pas obstacle à l'application du régime long terme, dès lors que les droits représentatifs de la participation dans les groupements sont susceptibles d'être détenus dans des conditions semblables à des titres de capital. Sont exclus les droits portant sur des actifs détenus par des entités n'ayant pas la personnalité morale (fiducies, ...) ou sur des sociétés en participation (SEP), sociétés créées de fait.

Pour les titres qui ne constituent pas, d'un point de vue comptable, des titres de participation mais qui y sont assimilés d'un point de vue fiscal parce qu'ils ouvrent droit au régime mère fille et qu'ils sont inscrits dans un sous-compte spécifique, l'Administration fiscale précise que cette inscription dans un sous-compte spécial constitue une présomption irréfragable qui matérialise une décision de l'entreprise opposable à celle-ci comme à l'Administration.

## Régime fiscal d'imposition

Le régime fiscal d'imposition est tout d'abord fonction de la durée de détention des titres.

- Si les titres sont détenus depuis moins de deux ans, le résultat de cession des titres de participation est compris dans le résultat taxable au taux de droit commun.
- Si les titres sont détenus depuis plus de deux ans, le résultat de cession relève du régime dit du long terme.

Dans ce régime du long terme, il faut distinguer deux secteurs d'imposition des plus ou moins-values à long terme afférentes aux titres de participation :

- Les titres de sociétés à prépondérance immobilière relèvent du taux de 15 % sous réserve des modifications introduites par La loi de Finances pour 2008 (cf. supra).
- Les autres titres de participation relèvent, lorsqu'ils sont détenus depuis plus de deux ans, du régime de faveur prévoyant une exonération sous réserve de l'imposition à 33 1/3 % d'une quote-part de frais et charges de 5 %, soit un taux d'imposition de 1.67 % (ou de 1.72 %, si la société est redevable de la contribution sociale sur les bénéfices de 3.3 %).

## Sociétés à prépondérance immobilière

L'Administration rappelle que toutes les sociétés sont susceptibles d'être à prépondérance immobilière, quelle que soit leur forme juridique, qu'elles soient cotées ou non, soumises à l'impôt sur les sociétés ou relevant du régime des sociétés de personnes. En effet, la notion de prépondérance immobilière est définie par la consistance de l'actif de la société.

Les sociétés à prépondérance immobilière ont un actif constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Toutefois, ne sont pas pris en compte les immeubles, droits ou titres affectés par l'entreprise à sa propre exploitation (industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale). L'actif est apprécié à la date de la cession ou à la date de clôture de l'exercice précédant la cession.

L'Administration précise que la neutralisation des immeubles affectés par l'entreprise à son exploitation s'applique strictement. En conséquence, ne peuvent faire l'objet d'une neutralisation :

- les immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente, ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchands de bien ;
- les immeubles donnés en location nus, meublés ou moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaire des locataires.

## Titres relevant du régime d'exonération

L'administration confirme que le nouveau régime d'exonération des plus-values de cession s'applique aux plus-values en sursis ou en report d'imposition, si le fait générateur de la taxation de la plus-value intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le cas échéant, si des impôts différés sont déterminés sur des plus-values en sursis ou en report d'imposition, il convient de revoir le taux d'imposition applicable (1.67 % ou 1.72 %, selon le paiement ou non par la société de la contribution sociale sur les bénéfices de 3.3 %).

L'Administration rappelle que la quote-part de frais et charges ne peut pas être plafonnée au total des charges de la société.

Pour le calcul de la quote-part de frais et charges, seules les plus et moins-values à long terme provenant de la cession au cours de l'exercice des titres éligibles à l'exonération sont prises en considération, à l'exclusion de celles provenant des dotations ou reprises de provisions, même relevant du long terme.

Si le résultat net de cession ainsi déterminé est négatif (moins-value nette à long terme), aucune réintégration au titre de la quote-part de frais et charges ne doit être effectuée dans le résultat imposable.

La possibilité d'utiliser la méthode du coût unitaire moyen pondéré pour la détermination du prix de revient des titres cédés est maintenue (cf Doctr'in d'avril 2008), mais l'Administration en restreint les cas d'application. En particulier, sa mise en œuvre ne peut avoir pour effet de faire apparaître une moins-value à court terme ou d'en majorer le montant par rapport aux montants qui seraient déterminés par application de la méthode « premier entré, premier sorti » (FIFO).

En cas de réduction du prix des titres ou en cas d'annulation de la cession de titres, le taux d'imposition applicable à la plus ou moins-value constatée de ce fait est le taux en vigueur lors de la prise en compte de l'annulation ou de la réduction, que celle-ci soit constatée sous forme de provision ou de façon définitive. Pour les cessions intervenues à compter des exercices ouverts en 2007, la régularisation est sans incidence sur la quote-part de frais et charges de 5 % qui avait été réintégrée au résultat de l'exercice de cession. La régularisation est prise en compte pour le calcul de la quote-part de frais et charges de 5 % de l'exercice d'annulation.

Dans un contrat de cession de titres, en cas de complément de prix présentant un caractère aléatoire à la date de cession et :

- attaché à la valorisation des titres au moment de la cession et
- exclusivement déterminé en fonction d'une indexation directe avec l'activité de la société vendue,

L'Administration précise que ce complément de prix est imposé selon le régime appliqué au prix initial sur l'exercice d'acquisition.

L'Administration rappelle que le régime long terme n'est applicable que si ce complément de prix reçoit un traitement comptable compatible avec cette qualification.

<sup>1</sup>La Loi de Finances pour 2008 modifie le régime fiscal des plus ou moins-values à long terme afférentes aux titres de sociétés à prépondérance immobilière. Les principales modifications sont les suivantes :

- le régime des plus ou moins-values à long terme cesse de s'appliquer aux titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées pour les cessions réalisées à compter du 26 septembre 2007, au titre d'exercices clos à compter de la même date ;
- pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007, le montant net des plus ou moins-values à long terme afférentes à des titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées fait l'objet d'une imposition aux taux de 16,5 % au lieu de 15 % ;
- la définition des sociétés à prépondérance immobilière n'est pas modifiée, mais elle est définie par la loi et non plus par décret.

## D21 – Real estate sales : le consensus est trouvé !

L'achèvement des travaux de l'IFRIC sur la comptabilisation des ventes immobilières est en bonne voie ! Il aura fallu de nombreux mois de recherches et de discussions pour parvenir à un consensus qui semble aujourd'hui stabilisé. La tâche n'était pas simple dans la mesure où les ventes immobilières – et par voie de conséquence leur comptabilisation – dépendent fortement des particularités juridiques locales. Le cas de la France ne fait pas exception à cette règle avec le contrat VEFA – vente en l'état futur d'achèvement – dont les caractéristiques sont peu comparables avec celles des contrats utilisés dans d'autres pays.

### ➤ Identification des caractéristiques du contrat

Le projet de l'IFRIC repose sur une analyse précise des caractéristiques du contrat de vente. Cette analyse s'articule autour des questions suivantes :

- Le contrat doit-il être analysé dans sa globalité ou en séparant la composante vente du terrain de la vente de la construction ?
- L'acheteur a-t-il la possibilité de choisir les éléments essentiels de la construction ?
- Le vendeur réalise-t-il une prestation de services ou une livraison de biens ?
- Dans le cas d'une livraison de biens, le vendeur transfère-t-il les risques et avantages au fur et à mesure de la construction du bien ?

Ces questions ont été examinées par le comité d'interprétation et des réponses qui leur sont apportées dépendent du traitement comptable applicable à chaque contrat.

### ➤ La vente du terrain est-elle une transaction distincte ?

Cette question est essentielle car elle conditionne le rythme avec lequel le promoteur devra reconnaître la marge sur le terrain. Sur le plan normatif, cette distinction obéit aux règles d'IAS 18 – *Produits des activités ordinaires* qui imposent de distinguer les transactions qui comprennent des éléments identifiables séparément.

En pratique, cela signifie qu'il conviendra d'isoler les transactions pour lesquelles la vente du terrain aurait pu être conclue séparément de la partie construction. Dans le cas d'une vente d'appartement, l'acheteur acquiert une fraction indivisible de l'emprise foncière. Il est évident, dans ce cas précis, que la vente du terrain ne peut être distinguée de la vente immobilière. Le contrat constitue un tout indissociable.

En revanche, la question pourra se poser dans le cas de la commercialisation d'un lotissement de maisons individuelles. Chaque transaction vise une construction et un lot foncier unique. La comptabilisation distincte de la vente du terrain se traduirait par la comptabilisation de la fraction de chiffre d'affaires correspondante le jour de la signature de la vente en l'état futur d'achèvement. Notons que la pratique actuelle de nombreux promoteurs conduit à reconnaître le chiffre d'affaires et la marge sur la vente du terrain à l'avancement de la construction.

## ➤ L'acheteur peut-il choisir les éléments structurels de la construction ?

Voici la question qui a animé le débat pendant de nombreux mois. L'enjeu de cette question est l'identification de la norme comptable applicable. Si le client peut intervenir dans le choix des éléments clés du projet, la transaction répond à la définition d'un contrat de construction figurant dans la norme IAS 11 – Contrats de construction. Par voie de conséquence, la marge du promoteur est reconnue selon la méthode de l'avancement. Il convient de souligner que cette norme prévoit de nombreuses informations à fournir en annexe.

De quels choix parle-t-on ? A l'issue de longs débats, l'IFRIC confirme que les choix doivent porter sur des caractéristiques structurelles du projet, désignant ainsi les ouvrages qui ont été conçus et réalisés « spécifiquement » pour le client. La couleur des carreaux de la salle de bains ne correspond pas, de toute évidence, à l'idée que se fait l'IFRIC des choix essentiels. A titre d'exemple, le client devra avoir la capacité de participer aux choix architecturaux, au design d'ensemble, à la sélection des projets et/ou des entreprises, qu'il exerce cette capacité ou non...

Dans le cas où le client ne peut pas agir sur les choix structurels, le contrat doit être comptabilisé selon les dispositions de la norme IAS 18 – Produits des activités ordinaires.

## ➤ S'agit-il d'une prestation de services ou d'une vente de biens ?

Les connaisseurs de la norme IAS 18 entrevoient déjà l'incidence de la réponse : la prestation de services implique la reconnaissance de la marge à l'avancement. A l'inverse, la vente de biens imposerait la comptabilisation selon la méthode de l'achèvement. Le spectre de l'achèvement avait conduit de nombreux promoteurs à réagir vivement lors de la parution de l'exposé-sondage. C'était sans compter avec l'ingéniosité des membres de l'IFRIC et du staff.

Le consensus dépasse largement le clivage prestation de services – vente de biens en introduisant une idée majeure : la vente de biens peut être reconnue en continu. La méthode à l'avancement serait ainsi appliquée à une vente de bien si le contrat transfère le contrôle d'une part et les risques et avantages d'autre part à l'acheteur au fur et à mesure de la réalisation du bien. Evidemment, dans le cas contraire la vente sera comptabilisée à l'achèvement.

Rappelons que le contrat de VEFA prévoit de droit le transfert de la propriété juridique au fur et à mesure de la construction. Le client peut donner en garantie le bien en cours de construction. Si l'analyse du transfert des risques et avantages dans le cas des VEFA doit encore être formalisée, les spécificités du contrat français semblent avoir été prises en compte par l'IFRIC au-delà des espérances initiales de la profession.

## ➤ Informations à fournir et date d'application

L'IFRIC prévoit de demander aux entités qui appliquent la vente « continue » une partie des informations exigées par la norme IAS 11 sur les contrats de construction. Notons toutefois que certaines informations – souvent jugées complexes à préparer par les émetteurs – ne sont pas exigées. C'est le cas des informations « due to customers » et « due from customers » prévues par les paragraphes 42 à 44 d'IAS 11.

L'IFRIC prévoit de rendre cette interprétation applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. Le consensus de l'IFRIC doit être soumis à l'examen de l'IASB lors de la séance du Board de juin. La publication de l'interprétation définitive devrait intervenir fin juin ou début juillet.

# La doctrine au quotidien

## Manifestations / publications

### Séminaires « Actualités des normes IFRS » et « Arrêté des comptes »

L'équipe Doctrine de Mazars animera tout au long de l'année 2008 plusieurs séminaires consacrés à l'actualité des normes IFRS. Ces séminaires, organisés par Francis Lefèbvre Formation, auront lieu les 20 juin, 26 septembre et 19 décembre 2008.

Deux journées dédiées à l'arrêté des comptes seront également organisées fin 2008 avec Francis Lefèbvre Formation. L'une pour faire le point sur l'actualité comptable, fiscale et juridique dans l'environnement français. L'autre pour faire le point sur les normes IFRS.

Les formulaires d'inscription sont à retirer auprès de Francis Lefèbvre Formation, 13-15 rue Viète, 75017 Paris.

## Principaux sujets soumis à la doctrine

### Normes françaises

- Détermination des bases de calcul de la participation : comment doivent être calculés les capitaux propres en présence d'opérations de restructuration d'un groupe ?
- La rupture d'un contrat exclusif de distribution avec versement d'une indemnité est-elle assimilable à un regroupement d'entreprises ?
- Quel coût d'entrée pour des titres reçus en contrepartie d'apport partiel en nature dans les comptes individuels ?

### Normes IFRS

- Modalités de comptabilisation d'une indemnité de non-concurrence dans les comptes intermédiaires ;
- Modalités de comptabilisation et d'évaluation d'hôtels dans le cadre de la première application des normes IFRS : quelle juste valeur ?
- Un engagement d'achat ferme conclu sur un exercice et conduisant à une prise de contrôle intervenant après la clôture de l'exercice doit-il être considéré comme un dérivé à comptabiliser sur l'exercice ?
- Traitement comptable d'une émission d'OBSAAR ;
- Traitement comptable d'une attribution gratuite d'actions ;
- Quel produit de cession faut-il comptabiliser en cas d'apport de titres de filiales rémunérés en titres conférant une influence notable ?
- Comment, dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, doit-on traiter les contrats de location financement de l'entité acquise ?
- Faut-il incorporer les coûts directs, liés à l'acquisition d'une filiale, au coût du regroupement d'entreprises pour leur montant brut ou net d'impôt ?

## Calendrier des prochaines réunions de l'IASB, de l'IFRIC et de l'EFRAG

### IASB

du 16 au 20 juin 2008  
du 21 au 25 juillet 2008  
du 15 au 19 septembre 2008

### IFRIC

les 10 et 11 juillet 2008  
les 4 et 5 septembre 2008  
les 6 et 7 novembre 2008

### EFRAG

du 11 au 13 juin 2008  
du 9 au 11 juillet 2008  
du 9 au 11 septembre 2008

DOCTR'in est une publication éditée par Mazars & Guérard. L'objectif de cette publication est d'informer ses lecteurs de l'actualité de la comptabilité. DOCTR'in ne peut en aucun cas être assimilé, en totalité ou partiellement, à une opinion délivrée par Mazars & Guérard. Malgré le soin particulier apporté à la rédaction de cette publication, Mazars & Guérard décline toute responsabilité relative aux éventuelles erreurs ou omissions que cette publication pourrait contenir.

La rédaction de ce numéro a été achevée le 4 juin 2008  
© MAZARS - juin 2008 - Tous droits réservés



MAZARS

# Faites le point sur l'actualité 2008

Par les auteurs de  
**DOCTR'in**

Journée Arrêté des comptes  
normes Françaises

Mardi 18 novembre 2008

Lyon

Jeudi 21 novembre 2008

Paris

Mardi 6 janvier 2009

Paris

Journée IFRS

Mercredi 22 octobre 2008

Paris

L'actualité analysée par des experts  
sous forme de questions-réponses

**Réservez dès maintenant !**

**Renseignements & Inscriptions**

Tél 01 44 01 39 99  
inscription@flf.fr

journées  
débat

Intervenants



MAZARS

- ▲ Edouard FOSSAT,  
Fondé de pouvoir,  
Département Doctrine (Paris)
- ▲ Pascal JAUFFRET,  
Associé,  
Département Doctrine (Paris)
- ▲ Isabelle SAPET,  
Associée,  
Responsable technique et opérationnel IFRS,  
Expert-comptable, Commissaire aux comptes  
(Paris)