

Une mise à jour du plan comptable du secteur immobilier voit le jour



Photos - Medias24

Mouna Ettazy | Le 15/6/2022 à 15:52

Le plan comptable du secteur immobilier vient d'être mis à jour par le Conseil national de la comptabilité. Cette mise à jour concerne principalement les modalités de comptabilisation et des règles d'évaluation du chiffre d'affaires et du stock des promoteurs immobiliers. Joint par LeBoursier, l'expert-comptable Mehdi El Fakir nous livre sa lecture de ce changement.

La ministre de l'Economie et des finances, en sa qualité de présidente du Conseil national de la comptabilité (CNC), a émis, entre autres, un avis relatif à la mise à jour du plan comptable du secteur immobilier.

Cette mise à jour a pour objet de remédier aux divergences constatées au niveau des modalités de comptabilisation et des règles d'évaluation du chiffre d'affaires et du stock des promoteurs immobiliers.

Ce plan comptable entre en vigueur à compter de la date de publication de cet avis.

Une mise à jour nécessaire

Comme expliqué dans le nouveau plan comptable, cette mise à jour a été réalisée après réception par le Conseil national de la comptabilité (CNC) d'une correspondance émanant de Bank Al-Maghrib (BAM), par laquelle cette institution demandait l'avis du CNC au sujet du mode de comptabilisation du chiffre d'affaires et d'évaluation des stocks par les Sociétés de promotion immobilière (SPI).

« En vue de promouvoir les activités des promoteurs immobiliers cotés à la bourse, des facilités administratives leur ont été accordées pour l'établissement des titres fonciers, et ce, par l'Agence nationale de la conservation foncière. En effet, ces titres fonciers peuvent faire l'objet de titres cotés à la bourse des valeurs.

« Suite à ces facilités, il a été constaté que lors de l'analyse des états de synthèse des promoteurs immobiliers cotés à la bourse par les établissements de crédit, les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et des stocks ainsi que leurs règles d'évaluation divergent d'un promoteur à un autre, ce qui ne permet pas de disposer d'une information comptable et financière uniforme.

« Cette problématique a été soulevée lors d'une réunion du Comité de coordination et de surveillance des risques systémiques, consacrée à l'examen des risques émanant du secteur immobilier.

« Selon BAM, les SPI tiennent leur comptabilité conformément aux dispositions du plan comptable du secteur immobilier PCSI qui prévoient que 'seuls les bénéfices réalisés à la date de clôture d'un exercice peuvent affecter les résultats'. Par exception, est considéré comme réalisé, le bénéfice partiel sur une opération non achevée à la date de clôture répondant aux conditions fixées par le CGNC », selon la même source.

L'expert-comptable Mehdi El Fakir, joint par LeBoursier, estime que cette mise à jour était nécessaire afin d'accompagner l'évolution du secteur observée au cours de ces dernières années.

« Le dernier plan comptable immobilier date de 2003. Entre-temps, l'activité immobilière a beaucoup évolué, il y a des éléments d'ordre juridique qui se sont manifestés. C'est pour dire qu'aujourd'hui, un tel amendement s'imposait par les sujets qui ont émergé durant la pratique, notamment les divergences en matière de traitement comptable des différents standings et l'apparition, sur le plan juridique, de nouvelles formes de mutations qui obligerait un traitement comptable adéquat pour, par exemple, quelqu'un qui fait un contrat de réservation de VEFA (la vente en l'état futur d'achèvement, ndlr), dans la pratique, ça procure un droit, alors que la comptabilité classique ne procure pas de droit », indique-t-il.

La quantification du chiffre d'affaires au cœur du changement

« Cette mise à jour est nécessaire parce que le cycle de vie d'un projet immobilier est très particulier. Ce n'est pas circulant. On construit ce qu'on ne va pas céder durant la même année. Il y a donc le sujet de la quantification du chiffre d'affaires qui a été soulevé. »

En effet, selon l'ancien plan comptable du secteur, le fait générateur de la vente est constitué par l'un des éléments suivants pris dans l'ordre : le contrat, l'établissement de la facture, la remise des clés ou des plans aux clients (si elle est préalable au contrat), accompagnée d'un compromis de vente et appuyée par un P.V. de réception signé par le client.

Désormais avec le nouveau plan comptable, le fait générateur de la vente est constitué de la signature par le vendeur et l'acheteur de l'acte définitif et authentique de vente, devant un professionnel habilité, conformément aux lois et règlements en vigueur.

« Les fondamentaux restent les mêmes. On a un plan comptable général qui a des règles qui sont orthodoxes, mais pour le reste, chaque fois qu'on a en quelque sorte des sujets de fond, le plan comptable renvoie très régulièrement à la comptabilité analytique, alors que cette dernière était au début utilisable pour quantifier les stocks. Maintenant, cette comptabilité analytique revient très souvent au niveau des traitements comptables, contrairement à l'ancien plan comptable. C'est donc une nouveauté de taille », ajoute-t-il.

« Ce changement a comme finalité majeure la stabilisation des divergences dans le cadre des contrôles fiscaux qui émergent en l'absence d'un référentiel comptable qui est clair sur certains sujets, notamment l'adoption de la comptabilité analytique », souligne-t-il.