

1 Comptabilisation des biens acquis en viager et de la dette de rentes viagères

La CNCC précise le traitement comptable des biens acquis contre versement de rentes viagères et occupés avec réserve de droit d'usage et d'habitation au profit du créancier.

Réponse technique de la CNCC publiée le 7-4-2017, EC 2016-49

Le bien est comptabilisé à l'actif pour sa valeur vénale déduction faite de l'estimation de l'usufruit

Evaluation du bien à sa date d'entrée au bilan

Selon le PCG (art. 213-5), à la date d'entrée du bien à l'actif de l'acquéreur, les immobilisations acquises moyennant le paiement de rentes viagères sont comptabilisées à l'actif, pour le montant qui résulte d'une **stipulation de prix ou, à défaut, d'une estimation**.

La CNCC précise que le prix d'acquisition correspond :

- à la **valeur vénale du bien immobilier** (sur la définition de la valeur vénale, voir MC 1450-3) ;
- **diminuée de la valeur du droit d'usage et d'habitation réservé au créancier**, c'est-à-dire l'usufruit sur toute la période pendant laquelle l'acquéreur versera les rentes viagères.

L'enregistrement du bien à l'actif se fait donc **en tenant compte de l'espérance de vie du créancier** à la date d'acquisition du bien.

Fiscalement, le prix d'achat s'entend également du prix stipulé ou à défaut de la valeur réelle du bien estimée au jour de l'acquisition (CGI ann. III, art. 38 quinquies ; BOI-BIC-AMT-10-30-30-10 n° 230, 290 et 300).

La contrepartie de l'actif est portée au passif dans le compte 1685 « rentes viagères capitalisées », ce compte étant apuré par le paiement des rentes viagères au créancier (PCG art. 941-16).

En cas de sortie immédiate de trésorerie à la date d'acquisition (le « **bouquet** »), celle-ci est comptabilisée au compte 512 « banques » et vient donc en déduction de la dette.

Evaluation du bien postérieurement à sa date d'entrée

Après inscription de la valeur du bien à l'actif, le traitement comptable de l'immobilisation est celui normalement applicable aux biens de même nature. En particulier les amortissements (voir MC 1452s.) et le résultat comptable de cession (voir MC 1520s.) sont calculés de la même manière que si le bien avait été acquis selon d'autres modalités.

La CNCC confirme que **le coût d'acquisition est définitif**, quel que soit le montant des rentes viagères finalement payé. Le traitement de l'immobilisation est totalement **indépendant de la réalisation ou non d'un événement incertain**.

La dette doit être ré-estimée à chaque clôture

Au contraire, la dette de rentes viagères nécessite d'être ajustée. A chaque clôture, une nouvelle estimation de la dette viagère est réalisée pour **tenir compte** des événements venant modifier profondément les éléments constitutifs du contrat, notamment les **variations d'appréciation de l'espérance de vie du créancier**.

Ainsi, le cas échéant, le compte 1685 sera ajusté en contrepartie des comptes 678 « Autres charges exceptionnelles » ou 778 « Autres produits exceptionnels ».

Conformément au PCG, la CNCC réaffirme le caractère exceptionnel de la régularisation de la dette de rentes viagères. Toutefois, à notre avis, l'évaluation de la dette initiale étant fonction de la valeur vénale du bien, tout écart par rapport à celle-ci traduit le résultat du risque financier pris par l'acheteur sur la vie du cédant et devrait donc plutôt constituer du résultat financier.

En cas de réversion de la rente au profit d'un tiers, la dette ne s'éteint pas au décès du crédirentier

La CNCC précise que, au décès du crédirentier, deux situations doivent être distinguées :

- soit l'acte authentique ne prévoit pas que la rente soit réversible. Dans ce cas, le compte 1685 est soldé par un produit exceptionnel (PCG art. 941-16);
- soit il prévoit que la rente est réversible en tout ou partie au profit d'un tiers. Dans ce dernier cas, la dette de rente viagère ainsi que l'obligation née du droit d'usage et d'habitation réservé au crédirentier ne s'éteignent pas de plein droit.

Une nouvelle estimation de la dette de rente viagère est donc à réaliser pour tenir compte des nou-

velles conditions définies dans l'acte authentique, avec impact dans le résultat.

Fiscalement, les écarts éventuels entre le coût d'entrée et les sommes effectivement payées constituent une charge financière (ou un produit financier) immédiatement déductible (imposable) sans incidence sur le calcul des plus ou moins-values de cession (en ce sens, CE 23-11-1983, n° 41631 et BOI-BIC-AMT-10-30-30-10 n° 220, 330 et 340).



Mémento

Comptable n° 1444