

LES PLACEMENTS HLM : ASPECTS COMPTABLES ET FISCAUX

PLACEMENTS : COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ

1. Quelques mots sur la logique des placements
2. Les distinctions comptables et fiscales
 1. Les principes
 1. Comptabilité
 2. Fiscalité
 2. Les difficultés d'application
 1. La valeur
 2. Raison ou passion
 3. Comptabilité distincte des instruments financiers
3. Les bailleurs sociaux
 1. Les placements permis
 2. L'impôt sur les sociétés
 3. La TVA (et la TS)

1- LA LOGIQUE DES PLACEMENTS (1/3)

L'âme humaine	raison	passion
L'objectif	préserver	jouer
Les finances	se couvrir	spéculer

1- LA LOGIQUE DES PLACEMENTS (2/3)

- Préservation de la fortune (la raison) :
 - Augmenter l'actif
 - Diminuer le passif
- Applications (moyennant un prix) :
 - Plancher pour l'actif
 - Plafond pour le passif
- Les « dérives » ? (la passion) :
 - Plancher pour la passif
 - Plafond pour l'actif
 - Plafond et plancher pour ne pas payer la prime d'assurance

1- LA LOGIQUE DES PLACEMENTS (3/3)

- Préservation :
 - Réduire l'incertitude
 - De la garantie absolue
 - À la simple maîtrise, à temps et conditions définis
 - Ne pas viser trop haut : la sécurité a un prix
- Adapter les placements à l'activité et non pas aux marchés :
 - Placer son argent sur le marché (taux du marché $>$ taux de la dette)
 - Rembourser sa dette par anticipation (taux du marché $<$ taux de la dette)

2.1.1. COMPTABILITÉ : OPÉRATION DE COUVERTURE

- Tout ce qui n'est pas opération de couverture est spéculatif
- Conditions des opérations de couverture :
 - Le but est de réduire le risque de variation de valeur
 - L'on peut couvrir un actif ou un passif
 - Les éléments couverts sont homogènes
 - Risque identifié en actif, passif et hors bilan
 - Corrélation des variations de valeur des éléments couverts et du contrat
 - Qualification donnée à la conclusion du contrat et conservée pendant sa durée ou celle des éléments couverts

2.1.1. COMPTABILITÉ : LES RÉSULTATS

		marché	
		organisé	de gré à gré
spéculatif	Gain	constatation dans le résultat de l'exercice	en résultat hors résultat
	Encaissé (dénoué)		
	Possible (latent)		
	Perte		en résultat en résultat
	Décaissée (dénouée)		
Possible (latente)			
couverture	Gain	résultat lissé sur la durée résiduelle des éléments couverts, au même rythme que l'enregistrement de leurs produits ou charges	
	Encaissé (dénoué)		
	Possible (latent)		
	Perte		
	Décaissée (dénouée)		
Possible (latente)			

2.1.2. FISCALITÉ : POSITIONS SYMÉTRIQUES

- Tout ce qui n'est pas positions symétriques est spéculatif
- Notion de positions symétriques
 - Position : détention, directe ou indirecte de contrats à terme d'instruments financiers, de valeurs mobilières de devises, de titres de créances négociables de prêts ou d'emprunts ou d'engagements sur ces éléments
 - Symétrie :
 - Si les valeurs ou leurs variations des positions sont corrélées
 - De sens inverse
 - Même si elles ne sont pas de même nature ou de même durée (en + ou en -)

2.1.2. FISCALITÉ : LES RÉSULTATS

		marché	
		organisé	de gré à gré
position symétrique	Gain	résultat imposable	
	Encaissé (dénoué)		
	Possible (latent)	hors résultat	
	dans l'exercice		imposable
	dans les 2 exercices suivants		imposable au dénouement
dans exercice ultérieur	imposable sauf si change		
Perte	résultat imposable pour le gain imposé ou pour ce qui excède le gain à imposer		
Décaissée (dénouée)			
	Possible (latente)		
spéculation	Gain	résultat imposable	résultat imposable
	Encaissé (dénoué)		non imposable
	Possible (latent)		
	Perte		résultat imposable
	Décaissée (dénouée)		
	Possible (latente)		

2.2.1. DIFFICULTÉS D'APPLICATION : LA VALEUR

- La « juste valeur » (*fair value*) et ses limites :
 - Dysfonctionnements du marché :
 - Variations erratiques ;
 - Marché trop étroit...
 - Absence de marché organisé (le « gré à gré ») ;
- Conséquences :
 - Lissage des errements du marché ;
 - Appréciation de la valeur par l'organisme (le titulaire du contrat).

2.2.1. LISSAGE DES ERREMENTS DU MARCHÉ

- Expression du principe de prudence :
 - Un profit n'existe que s'il est encaissé ;
 - Une perte est enregistrée, dès qu'elle est « probable » ou « possible »
- Dérogation au principe (« PCG », article 332-7 et 332-9) :
 - Les titres concernés : « TIAP » et « VMP » cotés ;
 - En cas de baisse anormale et momentanée du marché (6 cours les plus hauts et bas du dernier mois) ;
 - Compensation des plus et moins-values :
 - Par catégorie pour les « TIAP » (actions, obligations et OPCVM)
 - Globalement pour les « VMP ».

2.2.1. REMPLACEMENT DE LA VALEUR DE MARCHÉ

- Avis récent (« AMF », « CNC », « BDF », « CB », « ACAM ») : 15 octobre 2008
- Question de l'absence de « *pertinence* » de la valeur de marché :
 - Constatation conjoncturelle ;
 - Un provisoire qui durera (au moins, dans les règles comptables) ?
- Remplacement de la valeur de marché par une « juste valeur » déterminée par l'organisme

2.2.2. RAISON OU PASSION

- Distinguer nettement :
 - opérations de couverture ;
 - spéculation.
- Distinction à opérer :
 - Au choix de l'outil ;
 - Périodiquement.
- Les difficultés de la distinction
 - Une stricte définition de l'objectif visé
 - La complication des outils
 - La gestion des échéances

2.2.2. UN EXEMPLE

- Énoncé :
 - Le but est de couvrir le rendement d'un placement ;
 - Et donc d'obtenir un plancher de rémunération ;
- La « dérive » :
 - Volonté de réduire le coût du produit permettant d'obtenir un plancher ;
 - Institution d'un plafond pour compenser la prime ;
- Dans une telle situation :
 - Quel est l'objectif principal : pas de prime ou couverture des placements ;
 - Capacité à absorber la complication des produits

2.2.2. TOUJOURS UN EXEMPLE

Quel objectif à un outil : la réduction d'une incertitude

- Exemple : remplacement d'un taux variable par un taux fixe
=====> suppression de l'incertitude ;
- Exemple : remplacement d'un taux variable par un autre taux variable, mieux adapté (par exemple EURIBOR contre livret A) pour se caler aux caractéristiques de l'activité
=====> réduction et adaptation de l'incertitude ;
- Exemple : remplacer une incertitude par une autre qui n'est pas liée aux caractéristiques de l'activité ;
=====> changement d'incertitude = spéculation

2.2.3. DIFFICULTÉ D'APPLICATION : COMPTABILITÉ

- Traitement comptable distinct par instrument financier utilisé qui a :
 - Ses produits et ses charges ;
 - Dans des comptes distincts ;
- Conséquence :
 - Même traitement comptable des instruments pour spéculation et couverture ;
 - Une seule information comptable dans les comptes à distinguer dans l'annexe ;
- Évolution possible :
 - Si couverture : utiliser les comptes retenus pour les éléments couverts ;
 - Intégrer la gestion des instruments financiers aux outils de gestion.

3.1. RÉGLEMENTATION HLM : LA RAISON

- Protection des fonds « publics » ou, du moins, d'intérêt général : pas de spéculation
- Les dispositions du CCH :
 - « OPH » : L 421-18 ; L. 421-20 (comptabilité publique) ; L. 421-22 (comptabilité privée)
 - « ESH » : R. 423-74 et R. 423-75
- Interprétation du « CCH » :
 - « CCH », loi spéciale qui l'emporte sur la loi générale ;
 - Les « HLM » ne peuvent faire que ce qui leur est permis

3.2. EXONÉRATION D'IS

- Les produits financiers visés par l'exonération d'IS :
 - Issus des placements autorisés par le « CCH » (sauf SEM) ;
 - De court terme (exclusion des titres immobilisés) ;
- Inclusion ou non des instruments financiers dans l'exonération d'IS :
 - Certainement pas si spéculation ;
 - Interprétations possibles pour couverture (positions symétriques) ;
- Perspectives d'évolutions :
 - Rattacher la trésorerie aux secteurs taxés et exonérés
 - Rattacher les produits et charges en découlant

3.3. LA TVA (ET LA TS)

- Produits financiers « hors champ » :
 - Dividendes et plus-values sur titres et instruments financiers
 - Pris dans le % d'assujettissement à la « TS »
 - Récupération de la TVA sur les charges qui ont la nature de frais généraux (selon le coefficient d'assujettissement)
- Produits financiers « dans le champ » :
 - Les revenus (intérêts) ;
 - Exonérés de TVA et donc réduisent le coefficient de taxation et augmentent le % d'assujettissement à la TS ;
 - Non pris dans le calcul des % TVA et TS si accessoires :
 - Ne consomment pas plus de 10 % des dépenses en TVA ;
 - Ce qui est admis s'ils sont < 5 % du chiffre d'affaire.



Accueil

Notre Base Documentaire:

- Billets
- Littérature
- Notes
- Outils

Contactez nous!



Activités

Expertise comptable

Commissariat aux comptes

Etudes

Conseils

Assistance

Secteurs : logement social ; aménagement ; gestion de services publics

Clients : collectivités territoriales ; SEM ; HLM ; associations

44 bis, rue Pasquier - 75008 Paris - téléphone: 01.42.93.35.25 - télécopie: 01.42.93.35.28 - internet: courrier@cabinet-comptes.com
s.a.r.l. au capital de 45.000€ d'expertise comptable et commissariat aux comptes - région parisienne - RCS de Paris - SIRENE: 394.245.443

FIN