

## Foire aux questions (FAQ)

### Comptabilisation de la rémunération unique d'un droit de superficie

Le Conseil suisse de présentation des comptes publics SRS-CSPCP a traité de la question suivante relative à la comptabilisation de la rémunération unique d'un droit de superficie

#### Question

Comment faut-il comptabiliser la rémunération unique par des tiers d'un droit de superficie (valeur future actualisée) ?

#### Réponse

A Du point de vue juridique, le Code civil suisse(CC) traite du droit de superficie à ses articles 675 et 779 :

##### **Art. 675**

##### **3. Droit de superficie**

<sup>1</sup> Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier.

<sup>2</sup> Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie.

##### **Art. 779**

##### **C. Droit de superficie**

I. Objet et immatriculation au registre foncier<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous.

<sup>2</sup> Sauf convention contraire, ce droit est cessible et passe aux héritiers.

<sup>3</sup> Si cette servitude a le caractère d'un droit distinct et permanent, elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier.

---

<sup>1</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 19 mars 1965, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juil. 1965 (RO 1965449; FF 1963 I 993).

B Du point de vue comptable, l'opération est traitée comme une opération de leasing financier, car les risques et les chances liées à l'exploitation du terrain concerné sont transférés au « preneur de leasing » (un tiers). Le fait qu'une rémunération unique du droit de superficie intervienne implique qu'il n'y a pas d'autres flux de paiement au cours de la période d'utilisation du droit de superficie. L'évaluation du terrain se réfère simplement à sa valeur à l'échéance du contrat du droit de superficie. Toutefois, pour l'évaluation, il est nécessaire d'actualiser cette valeur. Or ce type de droits est habituellement octroyé pour une période de 50 ans à 100 ans au maximum. Par conséquent, la valeur actualisée est extrêmement faible.

C La collectivité reçoit la rémunération unique à titre d'indemnité ou de contre-prestation pour des paiements futurs et réguliers qui n'auront pas lieu. Dans son bilan, elle enregistre une augmentation des liquidités.

D Les liquidités reçues d'avance au travers de la rémunération unique équivalent aux flux de

paiements que le terrain aurait procurés dans le futur mais qui sont maintenant caducs. Pour exclure une comptabilisation des paiements à double au bilan, la valeur du terrain doit être réduite sans que cette opération n'ait une incidence sur le résultat [jeu d'écritures : Créances résultant de livraisons et de prestations à des tiers (compte 1010) à Réévaluation Terrains PF (compte 1080.9)<sup>1</sup>]. Cette créance est ensuite compensée par l'encaissement de la rémunération unique.

- E Il est nécessaire de recourir à un compte détaillé séparé 1080.9 « Réévaluation ». Ce compte permet de suivre en toute transparence l'évolution de la réévaluation (correction de valeur) initialement comptabilisée du fait de l'octroi du droit de superficie.
- F À l'échéance du contrat, et sous réserve que la valeur marchande du terrain n'ait pas évolué, le terrain concerné apparaît au bilan à la valeur qui était la sienne en début de période contractuelle (en admettant que le droit de retour soit exercé). C'est ce que montre l'exemple ci-après.

**Exemple de comptabilisation**

| Opération   | Comptabilisation  |   |   |
|---|---|---|---|
|   | Débit   | Crédit  | Montant                                 |
| Conclusion du contrat                                 | 1010 Créances résultant de livraison et de prestations envers des tiers | 1080.9 Terrains PF (Réévaluation <sup>2</sup> )                         | Montant de la rémunération unique       |
| Encaissement  | 1002 Banque   | 1010 Créances résultant de livraison et de prestations envers des tiers | Montant de la Rémunération unique       |
| Comptabilisation annuelle pendant la durée du contrat | 1080.9 Terrains PF (Réévaluation) <sup>3</sup>                          | 4430 Loyers et fermages, immeubles du PF                                | Part d'amortissement de la rémunération |

- G Evidemment, il est probable que la valeur marchande à l'échéance du contrat diverge significativement de cette valeur. Rappelons que les terrains du PF sont périodiquement réévalués pour suivre l'évolution des prix du marché. Il faut donc également réévaluer périodiquement, au cours de la durée du contrat, les terrains grévés d'un droit de superficie. Toutefois, les évaluations périodiques ne sont pas inscrites dans le compte de réévaluation détaillé (1080.9), mais dans le compte racine (1080). Comme le montre l'exemple de comptabilisation ci-dessous.

**Exemple de comptabilisation**

| Opération                         | Comptabilisation                                   |  |                           |
|-----------------------------------|--|--|---------------------------|
|                                   | Débit  | Crédit   | Montant                   |
| Évaluation périodique Plus-value  | 1080 Terrains PF                                   | 4443 Adaptations aux valeurs marchandes, immeubles | Montant de la plus-value  |
| Évaluation périodique Moins-value | 3441 Réévaluation - Immobilisations corporelles PF | 1080 Terrains PF                                   | Montant de la moins-value |

Lausanne, le 10.09.2013

<sup>1</sup> Compte détaillé séparé selon Lettre E.

<sup>2</sup> Compte détaillé séparé selon Lettre E.

<sup>3</sup> Compte détaillé séparé selon Lettre E.