Actualité comptable et financière

1. Actualité comptable : les nouveaux textes de l'ANC

1.Recommandation de l'ANC n°2017-01 du 10 mars 2017 relative à l'enregistrement dans les comptes des syndics des fonds des syndicats de copropriétaires

=> Conséquence de la loi ALUR : comptes bancaires séparés pour les copropriétés de plus de 15 lots, et de fonds travaux dans les copropriétés de plus de 10 lots

Reco de l'ANC : enregistrer les fonds des syndicats de copropriétaires dans les comptes :

4671 Débiteurs – Opérations de mandat

4672 Créditeurs – Opérations de mandat

Le lecteur des comptes connaitra le montant des fonds gérés provenant de mandats de gestion

2. Rappel : Règlement ANC n°2018-01 relatif au PCG modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif aux changements de méthodes, changements d'estimation et aux corrections d'erreurs

- Pour les contrats à long terme (VEFA, vente d'un BRS neuf, CCMI notamment), les marges à l'achèvement et les marges à l'avancement sont toutes les 2 des méthodes autorisées
- L'incidence des corrections d'erreurs significatives est présentée sur une ligne séparée du compte de résultat, en dehors du résultat courant tel que défini à l'article 821-4 du présent règlement (PCG 2014-03) ou, le cas échéant, sur une ligne séparée du report à nouveau.
- Définition des erreurs (à corriger) au sens du PCG : erreurs ou omissions matérielles, interprétations erronées, l'adoption par l'entité d'une méthode comptable non admise.

1. Actualité comptable : les nouveaux textes de l'ANC (suite)

3. Décision du collège de l'ANC du 8 février 2019 relative à la caducité des plans comptables professionnels

⇒ Le plan comptable des promoteurs de construction immobilière (avis n°38 du CNC du 12 juillet 1984) est caduc à compter du 1er janvier 2020

⇒ Les SCI et SCCV qui appliquaient ce plan comptable (et le guide professionnel) ne peuvent plus le faire et doivent appliquer le règlement ANC 2014-03 comme pour les opérations en direct

⇒ Changement de méthode comptable pour les SCCV et les SCI mono-opération qui stockaient des charges externes (comptes 61) et des autres charges externes (comptes 62)

⇒ Ce changement est rétrospectif (en report à nouveau) ou prospectif (à compter des opérations de 2020)

⇒ Ce changement de méthode n'a pas à être justifié car il découle d'un changement de règlementation

4. Consultations lancées par l'ANC en 2019 sur des projets de règlements relatifs à :

- la comptabilisation du chiffre d'affaires
- les comptes consolidés (et comptes combinés)

2. Actualité financière : les placements et les participations

Le Décret n° 2019-535 du 28 mai 2019 relatif aux possibilités de placement des fonds des sociétés d'habitations à loyer modéré transposé comme suit :

- Art R 423-75 du CCH : autorise (aux sociétés d'Hlm) les achats de titres émis, soit par un organisme d'Hlm ou par une société d'économie mixte agréée pour la construction et la gestion de logements sociaux dès lors que ceux-ci sont membres du même "groupe d'organismes de logement social" au sens de la loi "ELAN", soit par la société de coordination dont elles sont actionnaires,
- Art R 423-75-1 du CCH : autorise les sociétés d'Hlm à souscrire ou acquérir des actions ou des parts de sociétés d'habitat participatif, d'organismes de foncier solidaire, ou de sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial (dites "**sociétés MOLLE**").

Rappel : « Sociétés MOLLE » cf. article 43 de la loi MOLLE transposé à l'alinéa 11 de l'article L 422-3 du CCH pour les SCP d'hlm et à l'article L 422-3-2 pour les SCIC d'Hlm (L 422-2 pour les SA d'Hlm) qui étend l'objet social comme suit :

11° De souscrire ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet …

Formes sociales permises : a priori toutes, SNC, SARL, SAS, etc.

3. Arrêté du 1er avril 2019 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 … Création de comptes

1. Création de tous les comptes nécessaires au prélèvement à la source (PAS)

- compte 4421 – Prélèvement à la source – Impôts sur le revenu
- compte 4422 – Prélèvements forfaitaires non libératoires
- compte 4423 – Retenues et prélèvements sur les distributions

2. Création des comptes nécessaires au crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer (LODEOM)

- compte 13112 - Etat – Crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer
- compte 7771 - Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au compte de résultat
- compte 7772 – Quote-part du crédit d'impôt en faveur du logement social virée au résultat de l'exercice

3. Introduction de la racine comptable nécessaire à la comptabilisation de la RLS (compte 70943)

- compte 7094 - Rabais, remises et ristournes accordés par l'entreprise sur travaux

ER IV.5 Fiches 3 et 4 Répartition des charges et des produits entre Activités SIEG / Hors SIEG

- Correction des renvois en pied des Fiches 3 et 4 (ramenés de 7 à 2 renvois)
- Correction du bas de la Fiche Produits : suppression du pavé OPTIONNEL (cf. Arrêté du 30 11 2017)

3. Arrêté du 1er avril 2019 modifiant certains états règlementaires de l'arrêté du 7 octobre 2015 …

1 BIS. IDENTITE (au 31 décembre) – Evolution juridique

Au cours de l'exercice, votre organisme a fait l'objet :

	Date		
Fusion-absorption		Nom de l'entité absorbée	
		SIREN de l'entité absorbée	
TUP			
Qualité	vendeur	acheteur	
Nbre de logements			
Liquidation			
Dissolution			
Autres (précisez) :			

1 BIS. IDENTITE (au 31 décembre) – Evolution juridique

Au cours de l'exercice, votre organisme a effectué une fusion-absorbtion ou une "TUP", remplissez le tableau ci-dessous :

	Date d'effet	Raison sociale de l'entité absorbée/"tupée"	SIREN	Nombre de logements absorbés ou "tupés"

Liquidation — *(En cas de liquidation dans l'année, inscrire la date de liquidation)*

Dissolution

Autres (précisez) — Précision

4. Ordonnance 2019-359 du 24 avril 2019 portant refonte du titre IV du livre IV du code de commerce et ses impacts fiscaux

Thématique : la transparence, pratiques restrictives de concurrence et aux autres pratiques prohibées

Articles L. 440-1 et suivants du Code de commerce qui précisent :

- Le contenu des conditions générales de vente (CGV)
- Le contenu des contrats
- Le contenu des factures
- Les pénalités pour non-respect des délais de paiement, des documents et mentions obligatoires

Cela vise en priorité l'information du consommateur,… mais pas que …

Sont concernés certains de nos fournisseurs

Nouveauté fiscale : depuis le 1er octobre 2019, doivent figurer sur les factures en plus des adresses des parties (siège social ou domicile) :

- l'adresse de facturation lorsque celle-ci est différente de celle de la livraison ;
- la référence du bon de commande (si l'acheteur en a émis un au préalable)

⇒ **Impact :** depuis le 1er octobre 2019, les mentions obligatoires sur les factures sont alignées entre le code de commerce et le code général des impôts

A venir : les factures entre assujettis devront obligatoirement être émises sous format électronique. Un décret fixera la date d'entrée en vigueur (au plus tôt le 01/01/2023 et au plus tard le 01/01/2025)

4. Ordonnance 2019-359 du 24 avril 2019 (suite)

Thématique : Chorus Pro et la facturation électronique des « clients personnes publiques »

Source : Ordonnance n° 2014-697 du 26 juin 2014 relative au développement de la facturation électronique

personnes concernées : Etat, les collectivités locales, les Ministères, hôpitaux OPH etc.

Calendrier d'entrée en vigueur :

- Depuis le 1er janvier 2017 : obligation pour les grandes entreprises de plus de 5.000 salariés et pour les personnes publiques
- Depuis le 1er janvier 2018 : obligation pour les entreprises de taille intermédiaire (ETI), c'est-à-dire ayant entre 250 à 5.000 salariés
- Depuis le 1er janvier 2019 : obligation pour les PME (entreprises ayant entre 10 et 250 salariés)
- À compter du 1er janvier 2020 : obligation pour toutes les entreprises, y compris pour les TPE (entreprises de moins de 10 salariés).

Conclusion : tous les assujettis auront l'obligation de déposer leurs factures électroniques sur une plate-forme de ce type

5. Décret 2019-1118 du 31 octobre 2019 relatifs à la dématérialisation des registres, PV et décisions des sociétés

Thématique : autorisation donnée aux sociétés (commerciales et SCI) de tenir de manière dématérialisée les registres de présence et de délibérations

- Le registre de présence (des administrateurs) s'il est signé au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences européennes du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014. Le registre est daté de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve.
- Idem pour le registre spécial (des P.V des CA) peut être tenu et les procès-verbaux établis sous forme électronique.
- Idem pour le registre de présence et le registre spécial des délibérations du conseil de surveillance

- Les assemblées (AGO et AGE) de SA non cotées peuvent se tenir exclusivement par visioconférence, sous certaines conditions (art L. 225-103-1 et suivants du C.com).
  => le registre de présence des actionnaires / associés peut être tenu sous forme électronique …

- Idem pour les assemblées des associés des SCI : registre de présence des associés et les P.V établis sur un registre spécial peuvent être tenus de manière dématérialisée.

- Dématérialisation des registres comptables : territoires d'outre mer (Wallis & Futuna, Saint Pierre Miquelon)

5. La comptabilisation des BRS (dans le neuf)

Références juridiques : Articles L255-2, L255-3 et L 255-4 du CCH

Justification : 3 articles car 3 formules de BRS dont 2 en accession dont 1 avec un OFS tiers (L 255-3)

Bail réel solidaire (BRS) opérateur : la redevance du BRS opérateur en phase de construction est un coût lié à l'immeuble (logement)

N° Compte	Libellé Comptable	Débit	Crédit
608 ou 612	Frais annexes des constructions ou Redevance BRS Opérateur	X	
402 ...	OFS 1		X
332	Opérations groupées- constructions neuves (redevance BRS Opérateur)	X	
7133	Variation de stock - Immeubles en cours		X

Bail réel solidaire (BRS) preneur : la redevance du BRS après achèvement de l'immeuble et en l'absence de preneur devient une charge d'exploitation de l'opérateur

612 ...	Redevance de BRS Opérateur post construction	X	
401 ...	OFS redevance BRS post construction		X

Cession du BRS et des droits réels immobiliers en VEFA ou en vente achevée à un preneur (TVA à 5,5%)

412	Créances sur acquéreurs	X	
44571	TVA collectée		X
7012 ...	Ventes d'immeubles bâtis		X
7135 ...	Production stockée - Immeubles achevés	X	
3591 ...	Coûts des lots achevés vendus		X

6. Quid des BRS chez l'OFS ?

Cadre comptable des OFS : le plan comptable général (règlement 2014-03 de l'ANC)

Acquisition du foncier : l'OFS acquiert le foncier dans les conditions suivantes :

N° Compte	Libellé Compte	Débit	Crédit
211 …	Terrains	X	
44562	TVA sur immobilisations	X	
404	Fournisseurs d'immobilisations		X

Si TVA c'est au taux réduit de 5,5 %

Contrôle du respect des conditions liées au taux réduit : réaliser l'immeuble en BRS dans les 5 ans et dédier le foncier à des BRS pendant au moins 15 ans

Facturation de la redevance BRS opérateur pendant la période de construction de l'immeuble

411 …	Opérateur (org Hlm ou SCI)	X	
70…	Redevance de BRS phase de construction		X

Et le compte 751 Redevances, brevets … ?

Facturation de la redevance BRS preneur après achèvement de l'immeuble

411 …	Créances sur preneur du BRS (ménage)	X	
70 …	Redevance de BRS preneur (ménage)		X

Et la TVA ? Pas de TVA sur les redevances des BRS