

IBR-IRE

Instituut van de Bedrijfsrevisoren
Institut des Réviseurs d'Entreprises

Monsieur Jan VERHOEYE
Président Commission des Normes Comptables (CNC)
City Atrium
Rue du Progrès 50 - 8ième étage
1210 BRUXELLES

Correspondant
sg@ibr-ire.be

Notre référence
AVB/CDH/RF

Votre référence

Date
05/10/2026

Cher Monsieur le Président,

Concerne : Projet d'avis « Droit de superficie »

La Commission des Questions Comptables (ci-après : la Commission) remercie la Commission des Normes Comptables pour cette consultation et, à la demande du Conseil de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE), a examiné votre projet d'avis « *Droit de superficie* ».

Nous vous prions de trouver, ci-après, les remarques que l'IRE souhaite porter à votre attention.

1. Observations de principe

1.1. Opportunité de finaliser d'abord le projet d'avis relatif à l'usufruit

La Commission s'interroge sur l'opportunité de poursuivre l'adoption du présent projet d'avis avant la finalisation de celui relatif à l'usufruit.

Plusieurs questions abordées dans le présent projet se rapprochent fortement de celles actuellement examinées dans le cadre du projet d'avis relatif à l'usufruit.

La Commission estime qu'il serait plus cohérent de finaliser d'abord le dossier relatif à l'usufruit par la publication d'un avis définitif, puis d'intégrer les solutions retenues dans le cadre de l'usufruit dans le présent projet relatif au droit de superficie.

À défaut, il pourrait y avoir un risque d'incohérences dans les approches adoptées entre les deux avis, malgré des sujets relativement proches.

1.2. Remarques formulées à propos du projet d'avis « Usufruit », également valables pour le présent projet d'avis

Au vu du point explicité ci-dessus, plusieurs remarques formulées dans la réponse de l'IRE au projet d'avis de la CNC « Usufruit » sont également pertinentes pour le projet d'avis « Droit de superficie ». Un rappel non exhaustif figure ci-dessous :

Qualification des produits et charges récurrents ou non récurrents

Le projet considère à plusieurs reprises que des redevances périodiques doivent être comptabilisées comme des produits d'exploitation ou financiers non récurrents.

La Commission estime qu'une telle qualification ne peut être retenue de manière générale. Le caractère récurrent ou non récurrent dépend notamment de la nature de l'activité de l'entreprise, de la durée de l'opération, de la fréquence des flux et des circonstances propres à chaque convention.

Note de bas de page 8

La dernière phrase de cette note paraît aller au-delà de la simple affirmation de l'autonomie du droit fiscal et du droit comptable. La formulation selon laquelle les principes comptables sont exposés « *sans préjudice du droit des administrations fiscales concernées d'appliquer le traitement fiscal qu'elles estiment approprié au regard de la loi fiscale, de leurs circulaires, commentaires administratifs, etc.* » pourrait être interprétée comme reconnaissant à l'administration fiscale une marge d'appréciation autonome qui dépasserait le cadre légal.

Il est suggéré de retenir une formulation plus neutre, par exemple : « *Le présent avis traite exclusivement des conséquences comptables de l'opération et ne préjuge pas du traitement fiscal applicable, lequel peut différer du traitement comptable conformément aux dispositions fiscales en vigueur.* »

Information à fournir dans l'annexe

La Commission suggère d'examiner l'opportunité d'intégrer dans l'avis un commentaire relatif aux informations à fournir dans l'annexe des comptes annuels en présence d'une convention importante.

Paragraphe 32

Dans le titre « *Comptabilisation du coût des redevances périodiques au début du droit de superficie* », les mots « *au début* » devraient être supprimés ou remplacés par « *à partir du début* ».

L'écriture présentée concerne en effet une comptabilisation périodique et non une écriture unique enregistrée au début du droit de superficie.

1.3. Nécessité de tenir davantage compte des nouvelles possibilités introduites par le Code civil

La Commission constate que le projet demeure largement centré sur des situations classiques de droit de superficie inspirées de l'ancien régime. Or, le nouveau Livre 3 du Code civil permet aujourd'hui des formes de droits de superficie beaucoup plus variées, notamment sur des volumes situés :

- au-dessus ou en dessous d'un immeuble ;
- dans le cadre d'infrastructures souterraines ;
- etc.

Comme indiqué ci-dessus, ces situations soulèvent des questions comptables qui se rapprochent parfois de celles rencontrées dans le cadre du projet relatif à l'usufruit. La Commission suggère dès lors :

- de compléter significativement le projet afin de couvrir ces situations ;
- et de reporter son adoption afin de pouvoir traiter ces questions au regard des principes qui seront approuvés dans l'avis relatif à l'usufruit.

2. Observations comptables

2.1. Comptabilisation des redevances périodiques et actualisation

La Commission relève que le projet prévoit dans certains cas la comptabilisation d'une créance ou d'une dette correspondant au total des redevances périodiques futures. Toutefois, aucune analyse n'est consacrée à la question de l'actualisation de ces montants lorsque les paiements s'échelonnent sur une longue période. Cette question apparaît notamment :

- dans le chef du superficiaire ;
- dans le chef du constituant du droit de superficie ;
- dans les situations visées aux paragraphes 27, 35, 40, 41 et 47.

Une clarification sur ce point serait bienvenue.

2.2. Cohérence avec le projet d'avis relatif à l'usufruit

Au paragraphe 31, le projet reprend plusieurs développements déjà présents dans le projet d'avis relatif à l'usufruit, notamment concernant :

- les contrats de leasing ou assimilés ;
- la notion de « full pay-out » ;

La Commission suggère de vérifier si ces développements doivent être maintenus dans le présent projet d'avis ou s'ils pourraient être simplifiés afin d'éviter les répétitions.

Si la CNC maintient l'obligation de comptabilisation en comptes d'ordre, il serait utile de prévoir également les écritures comptables correspondantes (paragraphe 32).

2.3. Traitement symétrique des créances et dettes

Le paragraphe 40 examine les situations dans lesquelles le constituant peut reconnaître une créance certaine portant sur l'ensemble des redevances futures.

La Commission suggère qu'une analyse symétrique soit développée dans le chef du superficiaire afin de préciser les conséquences comptables de cette obligation lorsque le paiement reste dû même après une renonciation anticipée au droit de superficie.

En outre, l'écriture reprise à la fin du paragraphe 40 paraît peu liée à la problématique abordée et mériterait d'être revue ou repositionnée.

2.4. Traitement des amortissements cumulés

La Commission estime que plusieurs écritures devraient être complétées afin de préciser le traitement des amortissements cumulés.

Cette question se pose notamment :

- au paragraphe 34 lors de la sortie des constructions ;
- au paragraphe 36 lors du transfert vers les autres immobilisations corporelles ;
- au paragraphe 37 où l'utilisation du compte 2219 devrait être vérifiée au regard du transfert préalable vers la rubrique 26. L'utilisation du compte 269 pourrait apparaître plus cohérente.

2.5. Distinction entre terrain et droit de superficie

La Commission s'interroge sur certaines écritures proposées au point III.A.1 du projet d'avis. Le droit de superficie ne porte pas sur le terrain lui-même mais sur un volume déterminé. Or

certaines écritures semblent ventiler l'opération entre terrains et constructions comme si le superficiaire acquérait également un droit sur le terrain.

Une clarification serait utile afin d'expliquer :

- pourquoi une partie de la valeur est affectée au compte « terrains » ;
- ou, à défaut, afin de préciser qu'il s'agit uniquement d'une modalité de présentation comptable et non de l'acquisition d'un droit de propriété sur le terrain.

Cette remarque paraît particulièrement importante au regard de l'évolution du droit de superficie vers des droits portant sur des volumes distincts du terrain lui-même.

2.6. Droit de superficie sur terrain non bâti et opérations de leasing immobilier

Le projet d'avis n'aborde pas spécifiquement le traitement comptable de la constitution d'un droit de superficie sur un terrain non bâti lorsque celui-ci est mis en place en vue de la construction d'un immeuble qui fera ensuite l'objet d'un contrat de leasing immobilier ou d'une opération analogue. Ce type de montage étant relativement fréquent en pratique, la CNC pourrait envisager d'en préciser le traitement comptable.

3. Corrections terminologiques et rédactionnelles

Paragraphe 5

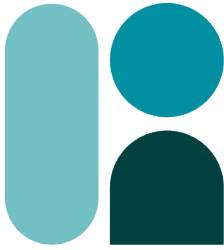
Dans la version française, le texte indique « du point de vue de celui qui cède le droit de superficie ». Lors de la constitution initiale du droit de superficie, le terme juridiquement exact paraît être « constitue » plutôt que « cède ».

Paragraphe 21

L'expression « enrichissement injustifié sans cause » constitue un pléonasme. Il serait préférable d'utiliser simplement « enrichissement injustifié » comme dans d'autres passages du projet.

Paragraphe 22

L'expression « un droit de superficie peut être concédé » pourrait être remplacée par « un droit de superficie peut être constitué ».



IBR-IRE

Instituut van de Bedrijfsrevisoren
Institut des Réviseurs d'Entreprises

Paragraphe 37

La dernière phrase est incohérente sur le plan juridique et gagnerait à être reformulée comme suit : « *L'amortissement non-récurrent ne dépassera évidemment pas les amortissements qui auraient été comptabilisés normalement en cas de maintien de la pleine propriété pendant une durée correspondant à celle du droit de superficie.* »

Corrections propres à la version néerlandaise

- Paragraphe 17 : remplacer « verplantingen » par « beplantingen ».
- Note 17 : remplacer « BWV » par « BW ».
- Paragraphe 26 : supprimer le double « is ».
- Paragraphe 29 : remplacer « art. 3;89 » par « art. 3:89 ».
- Paragraphe 34 : revoir la formulation de la première phrase.
- Paragraphe 43 (note 52) : vérifier la référence au paragraphe 33, qui semble devoir renvoyer aux paragraphes 28 et 29.

Nous vous prions de croire, Cher Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Signed by:

Alexis van Bavel

E759B97BCF4F46F...

Alexis Van Bavel

Président de la Commission des questions comptables de l'IRE