

NOTE D'ANALYSE

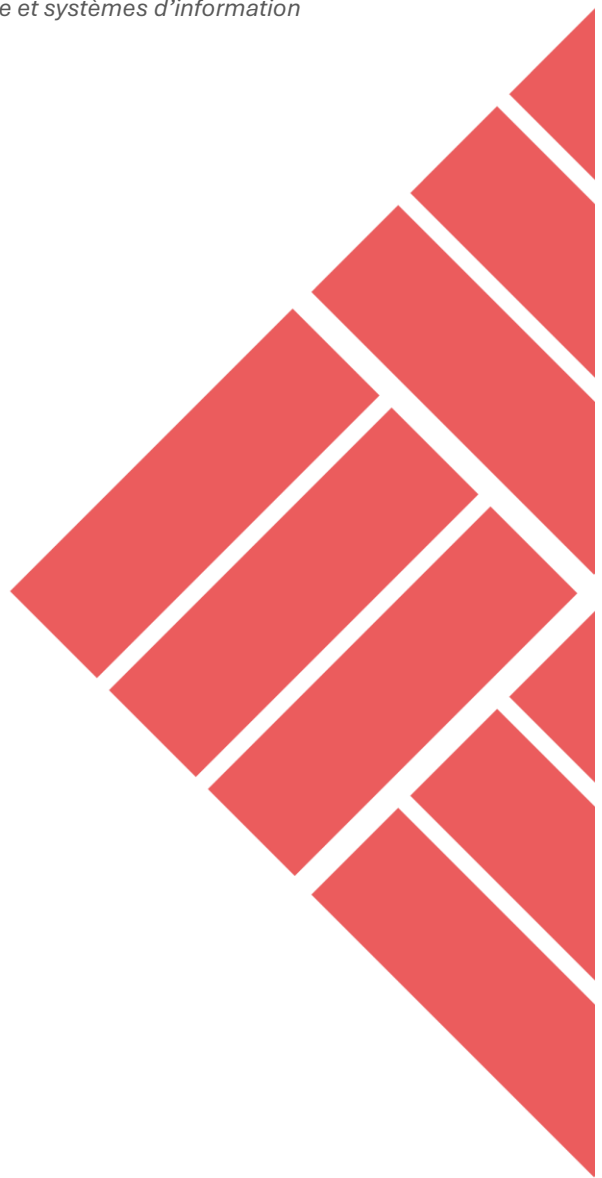
FAS 52 et FAS 53 :

Ce qui change vraiment pour les banques islamiques

Salam, Istisna et contrats de développement — lecture comptable, fiscale et systèmes d'information

Septembre 2026

Tunisie — Algérie — Maroc — UEMOA



Deux normes, un seul message

L'AAOIFI a publié le **5 août 2026** la **FAS 53 « Istisna-Based Development Contracts »**, qui complète la **FAS 52 « Deferred Delivery Sales : Salam and Istisna »** émise le 31 décembre 2025. Ensemble, ces deux textes **abrogent la FAS 7 « Salam and Parallel Salam » et la FAS 10 « Istisna'a and Parallel Istisna'a »**.

Elles s'inscrivent dans le chantier de révision du référentiel comptable engagé par l'AAOIFI en juin 2018. Ce chantier n'est pas achevé : une FAS 54 consacrée aux coûts directs — leur détermination, leur affectation et leur refacturation — a déjà été approuvée dans son principe, et viendra interagir directement avec la définition du coût du projet retenue par la FAS 53.

Le calendrier est le premier point à retenir.

	FAS 52	FAS 53
Exercices ouverts à compter du	1 ^{er} janvier 2027	1 ^{er} janvier 2028
Période comparative (exercice calendaire)	2026 — déjà en cours	2027 — dans quatre mois
Adoption anticipée	Encouragée	Encouragée

Autrement dit : pour une banque à exercice calendaire, les données comparatives de la FAS 52 auraient dû être captées depuis le 1^{er} janvier 2026. Reconstituer un historique contrat par contrat après coup coûte toujours plus cher que le capter au fil de l'eau.

Le vrai changement : on ne raisonne plus par produit

Jusqu'ici, la norme applicable découlait du nom du contrat. Désormais, elle découle de **la nature économique de l'opération**.

Le Salam relève de la FAS 52, sans discussion. Pour l'Istisna, il faut trancher.

Un Istisna bascule vers la **FAS 53** s'il réunit **cumulativement** quatre caractéristiques :

- un **effort significatif** du développeur, qui doit être indemnisé en cas de force majeure ;
- un **transfert de contrôle progressif** — jalons contractuels, construction sur un terrain du client, ou plusieurs obligations de performance identifiables ;
- un actif **conçu pour un client identifié**, sans marché de revente immédiat ;
- une **durée de développement significative**.

Et un seuil couperet s'y ajoute : un Istisna dont la durée totale de développement est **inférieure à 12 mois relève de la FAS 52**, même s'il réunit les quatre autres caractéristiques.

Opération	Norme applicable
Salam	FAS 52
Istisna — durée de développement inférieure à 12 mois	FAS 52
Istisna réunissant les quatre critères, durée ≥ 12 mois	FAS 53
Istisna acquis par la banque en vue d'une Ijara Muntahia Bittamlik	Hors champ — FAS 32

Le point opérationnel, souvent manqué : **cette qualification se pose à la mise en place du contrat, pas à l'arrêté comptable**. Elle détermine le rythme de reconnaissance du résultat sur toute la durée de vie de l'opération. C'est un point de contrôle interne, pas un point de clôture.

Deux modèles de résultat opposés

FAS 52 — logique commerciale. Aucun produit, donc aucun résultat, avant la revente du bien à l'acquéreur final. L'AAOIFI a examiné les demandes de la place visant à étaler le profit comme en Mourabaha, et les a écartées : il s'agit d'opérations commerciales, pas d'instruments financiers assimilables à une créance porteuse d'intérêt.

FAS 53 — logique d'avancement. Le résultat est reconnu au fur et à mesure de la réalisation, sans attendre la livraison. La justification est explicite : l'Istisna est un contrat d'effort, et en cas d'annulation non fautive le développeur doit être indemnisé à hauteur des travaux réalisés — le droit à rémunération existe donc pendant la construction.

L'exemple qui résume tout

Contrat de construction. Prix **10 000 UM**, coût total estimé **8 500 UM**, avancement à la clôture **40 %**, dont 20 % du prix encaissable après livraison. Prix équivalent-comptant estimé à la livraison : **9 700 UM**.

Sous FAS 52

Produit : **0**. Résultat : **0**. Le coût engagé reste à l'actif.

Sous FAS 53

Produit : $9\,700 \times 40\% = \mathbf{3\,880\,UM}$

Coût de revient : $8\,500 \times 40\% = \mathbf{3\,400\,UM}$

Résultat de l'exercice : **480 UM**

Le différentiel de 300 UM constitue un profit différé, amorti après la livraison.

Variante défavorable

Si la réestimation à terminaison porte le coût à 10 400 UM, une **perte de 400 UM est constatée immédiatement et en totalité**, à 40 % d'avancement comme à 5 %.

Même actif, même trésorerie, même échéancier. **480 UM d'écart de résultat**. Seule la qualification change.

Cinq nouveautés à retenir

- 1. Les droits et obligations sont comptabilisés dès la signature.** Les anciennes normes n'enregistraient rien tant qu'il n'y avait pas de facturation. Désormais, la dette de livraison et la créance correspondante sont constatées à la conclusion du contrat, présentées en net au bilan et en brut en annexes.
- 2. Les deux contreparties sont traitées.** La FAS 7 ne traitait que l'acheteur, la FAS 10 que le vendeur. Les nouvelles normes couvrent les deux côtés — indispensable dès que la contrepartie est elle-même une institution financière islamique ou que la structure adosse un Sukuk.
- 3. L'Istisna parallèle est simplifié, mais sans compensation.** Chaque jambe est comptabilisée séparément, en tant qu'acheteur et en tant que vendeur, avec renvois croisés en annexes.
- 4. Les stocks sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation,** en remplacement de l'ancienne référence à la valeur équivalent-comptant.

- 5. Les pertes de crédit attendues s'étendent aux créances non facturées.** C'est le point le plus lourd de la FAS 53 : il faudra provisionner une créance avant même de l'avoir facturée, sur la seule base du risque de recouvrement — le risque de dépassement de coûts relevant, lui, du test de contrat déficitaire.

Le point que personne n'a lu : la FAS 52 renvoie vers les réserves de la FAS 35

C'est une recommandation, pas une obligation — et c'est probablement la disposition la plus révélatrice des deux textes.

En refusant tout étalement du profit avant la revente, l'AAOIFI a créé un modèle qui produit mécaniquement des **à-coups de résultat** : plusieurs exercices à zéro, puis un exercice qui absorbe toute la marge. Le Conseil ne s'en cache pas. Il **recommande explicitement** aux institutions pratiquant des ventes à livraison différée de constituer des **réserves d'égalisation des profits** et de les mobiliser pour lisser la rémunération servie aux titulaires de comptes d'investissement, en renvoyant à la **FAS 35 « Risk Reserves »**.

Ce renvoi mérite d'être pris au sérieux, pour trois raisons.

D'abord, il ne s'agit pas d'un seul mécanisme mais de deux, aux logiques opposées.

	Réserve d'égalisation des profits	Réserve pour risques d'investissement
Prélevée sur	le revenu brut, avant partage entre la banque et les déposants	le profit revenant aux seuls déposants, après partage
Absorbe	la volatilité du rendement servi	les pertes futures sur les actifs financés
Supportée par	la banque et les déposants	les déposants seuls

Le choix entre les deux n'est pas technique : il détermine **qui supporte l'à-coup**. Le confondre, c'est faire supporter aux déposants une volatilité qui relève de la banque — ou l'inverse.

Ensuite, la dotation est un acte de gouvernance, pas un retraitement de clôture. Elle suppose une politique écrite, validée par le comité charaïque, communiquée aux titulaires de comptes d'investissement, et appliquée de façon constante. Une dotation décidée en fonction du résultat de l'exercice est indéfendable.

Enfin, l'effet prudentiel est direct. Ces réserves interviennent dans le traitement des comptes d'investissement au dénominateur du ratio de solvabilité : mieux le rendement est lissé, moins la banque est exposée au risque commercial translaté, et plus la quote-part d'actifs financés par les déposants peut être neutralisée. À l'inverse, une banque qui accumule les à-coups sans dispositif d'égalisation se retrouve à absorber sur ses fonds propres un risque qu'elle n'a pas contractuellement assumé.

Notre lecture est simple : **une banque qui applique la FAS 52 sans avoir revu sa politique de réserves n'a fait que la moitié du travail.** Et une réserve d'égalisation ne se crée pas au moment où l'on en a besoin — elle se dote quand les résultats sont là.

Ce que cela touche au-delà de la comptabilité

Le résultat fiscal

Le passage à l'avancement anticipe l'impôt : un profit est imposé avant la livraison et, le plus souvent, avant l'encaissement. Deux sujets appellent une position écrite — la déductibilité de la perte à terminaison, et celle de provisions statistiques et prospectives qui ne reposent pas sur la classification prudentielle des créances.

S'y ajoute, pour les réserves de la FAS 35, la question de leur régime : en Tunisie, la dotation à ces réserves n'est **que partiellement déductible**, ce qui crée un coût fiscal immédiat au lissage — et rend d'autant plus

nécessaire un dimensionnement réfléchi plutôt qu'une dotation décidée à la clôture. Ces sujets ne se traitent pas au moment de la première application : ils se traitent maintenant, par une note de doctrine écrite et opposable.

Les fonds propres

La FAS 53 anticipe le résultat et donc le CET1, mais l'adosse à une créance non encore facturée pondérée en risque de crédit. La FAS 52 fait l'inverse : résultat nul jusqu'à la revente, puis choc de résultat.

Les systèmes d'information

C'est là que les projets dérapent. La rupture principale n'est pas comptable : elle est **documentaire**. Le calcul de l'avancement se nourrit de données non financières — métrés, procès-verbaux de jalons, rapports d'ingénieur — que les systèmes d'information bancaires islamiques ne produisent pas et qui ne sont aujourd'hui ni structurées ni auditable. La mise en œuvre de la FAS 32 « Ijarah » l'avait montré : le chemin critique n'est jamais la compréhension de la norme, c'est la reprise de l'historique et la fiabilisation des données sources.

La lecture croisée avec les IFRS

L'avancement de la FAS 53 et l'extension des pertes attendues aux créances non facturées convergent avec le référentiel IFRS. Une divergence de fond subsiste néanmoins : lorsqu'une partie du prix est encaissée après la livraison, l'AAOIFI y voit une **marge commerciale différée**, là où les IFRS y verraient une composante de financement produisant un **produit d'intérêts**. L'écart n'est pas de montant, il est de **qualification** — ce qui n'est neutre ni au regard de la conformité charaïque, ni de la communication financière.

Et concrètement, en Tunisie et en Afrique francophone ?

Les FAS de l'AAOIFI ne sont d'application obligatoire ni en Tunisie, ni en Algérie, ni dans l'UEMOA, ni au Maroc. Cela ne réduit pas l'enjeu — cela le déplace. Et les quatre marchés avancent à des rythmes très différents.

Tunisie

Il n'existe pas de corps de normes comptables dédié aux produits islamiques. Les banques appliquent les normes sectorielles bancaires, qui **assimilent ces financements à un crédit portant intérêt** : le produit est étalé au rythme de l'écoulement du capital. Cette logique est étrangère à celle des FAS 52 et 53, qui ne raisonnent ni en taux, ni en étalement, mais en transfert de contrôle et en avancement des travaux.

L'écart n'est donc pas de présentation : il est **de modèle**. Toute filiale intégrée à un groupe du Golfe, toute structure adossée à une émission de Sukuk, et plus largement toute banque cherchant à faire reconnaître la spécificité économique de son activité islamique, devra produire une réconciliation entre les deux lectures — et la documenter.

Algérie

Le mouvement est le plus abouti de la zone. Après le règlement n° 20-02 de mars 2020, qui a défini les opérations relevant de la finance islamique — Salam et Istisna inclus —, la Banque d'Algérie a publié en juillet 2025 un ensemble de trois textes structurants :

- le **règlement n° 25-09**, fixant les règles de comptabilisation et d'évaluation des opérations de banque relevant de la finance islamique ;
- le **règlement n° 25-10**, portant plan de comptes dédié ;
- le **règlement n° 25-11**, relatif à l'établissement et à la publication des états financiers de ces établissements.

Ce dispositif est **directement inspiré des normes de l'AAOIFI**, dans le prolongement du memorandum d'entente signé entre la Banque d'Algérie et l'organisation en janvier 2022. C'est précisément ce qui rend la

situation intéressante : l'Algérie s'est dotée d'un référentiel adossé à l'AAOIFI **six mois avant la FAS 52 et un an avant la FAS 53**. Les banques algériennes viennent donc d'implémenter un cadre qui ne peut pas avoir intégré la nouvelle ligne de partage entre vente à livraison différée et contrat de développement. La question de la mise à niveau va se poser rapidement.

UEMOA

La BCEAO a posé le cadre en 2018 sur la base du Plan Comptable Bancaire révisé, et **travaille explicitement à identifier les normes AAOIFI à intégrer au PCB et au référentiel des SFD**, avec création de comptes spécifiques. Les FAS 52 et 53 ont donc vocation à entrer dans le référentiel régional.

Maroc

Bank Al-Maghrib a retenu une autre voie : adaptation du Plan Comptable des Établissements de Crédit, avec une quarantaine de comptes nouveaux et des schémas détaillés par produit, plutôt qu'une transposition des FAS.

Quatre modèles, une même conclusion : la question n'est pas de savoir si ces normes s'appliquent, mais **quelle doctrine votre établissement va écrire — et si elle résistera à l'examen.**

Cinq actions d'ici décembre 2026

- 6. Cartographier et qualifier** le portefeuille Salam et Istisna, contrat par contrat, au regard des quatre critères et du seuil de 12 mois.
- 7. Chiffrer l'impact** sur le résultat, les fonds propres et le ratio de solvabilité.
- 8. Revoir la politique de réserves** au regard de la FAS 35 — et la doter tant que les résultats le permettent.
- 9. Lancer l'étude d'écart SI et données**, en traitant en priorité les données projet non financières.
- 10. Rédiger la note de doctrine comptable et fiscale** et sécuriser la période comparative — déjà en cours pour la FAS 52.



À P R O P O S

Twills Consulting est un cabinet d'expertise comptable et de conseil basé à Tunis, spécialisé dans le secteur bancaire et financier. Le cabinet intervient en comptabilité bancaire, conseil réglementaire, finance islamique, services de paiement et assistance à maîtrise d'ouvrage.

Nos interlocuteurs sont les directions générales, les directions financières et comptables, ainsi que les fonctions risques, conformité et audit des établissements bancaires.

C O N T A C T

mkraiem@twills-consulting.tn

Immeuble LAGO, bureau A06 — 40 rue Lac Léman

Les Berges du Lac 1, 1053 Tunis

www.twills-consulting.tn