

# IAS 40

## Immeubles de placement

### 1. Objet de la norme

La Norme IAS 40 définit la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement.

### 2. Contenu de la norme

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain y compris ceux dont la destination n'est pas encore déterminée, bâtiment ou fraction de bâtiment) détenu pour en retirer des loyers ou dans la perspective de la réalisation d'une plus-value, détenu soit par le propriétaire, soit par le preneur dans le cadre d'un contrat de location.

Sont par conséquent exclus du champ d'application les biens immobiliers destinés à :

- la production ou la fourniture de biens et services (usine ou surface de vente) ;
- des fins administratives (siège administratif) ;
- la location à des salariés de l'entreprise ;
- la vente dans le cadre ordinaire de l'activité (marchand de biens).

Il est rappelé que sont considérés comme immeubles de placement les immeubles en cours de construction ou d'achèvement si tel est leur destination finale.

Il est obligatoire d'exercer un jugement de façon permanente et cohérente pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble de placement consiste en l'acquisition d'un actif ou d'un groupe d'actifs, ou si cette acquisition consiste en un regroupement d'entreprises, auquel cas il sera nécessaire d'appliquer la Norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ».

## 3. Incidences comptables

### 3.1 Évaluation initiale

L'évaluation initiale correspond au coût d'acquisition, comprenant :

- le prix d'achat, y compris les coûts de transaction ;
- toutes les dépenses attribuables directement à l'acquisition (droits de mutation, honoraires).

### 3.2 Évaluations ultérieures

Pour les évaluations ultérieures, l'entité peut librement choisir entre deux méthodes, à savoir :

- la juste valeur ;
- le coût (prix de revient historique).

Toutefois, si la méthode de la juste valeur est retenue, l'entreprise doit l'appliquer à tous ses immeubles de placement, sauf ceux dont la juste valeur ne peut être déterminée à chaque clôture.

#### Méthode de la juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est déterminée en conformité avec la Norme IFRS 13. La base d'évaluation de la juste valeur la mieux appropriée d'un bien immobilier est celle résultant de transactions actuelles, portant sur un bien similaire, dans la même localisation et le même état, dans le cadre d'un marché actif.

À défaut, sont considérés comme pertinents les éléments suivants :

- le prix de marché, pour des biens immobiliers différents, corrigé pour appréhender les particularités;
- l'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus basés sur les termes des contrats de location.

Lorsque les critères de marché servant de base d'évaluation à la juste valeur deviennent inopérants (caractère peu fréquent des transactions et indisponibilité de détermination des cash flow futurs actualisés), l'entreprise apprécie alors la valeur de son bien par application des dispositions de la Norme IAS 16 .

La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le résultat de l'exercice au cours duquel elle se produit.

## Méthode du coût amorti

Le coût d'un immeuble de placement est égal au coût initial diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Quand l'entité applique cette méthode, elle doit mentionner la juste valeur de chacun des immeubles de placement en annexe.

**Exemple 1** : la société X a acquis en janvier N, un immeuble pour 2 000 000. Cet immeuble, loué à des tiers, est amorti sur 20 ans.

Au 31 décembre N, le bien est évalué à dire d'expert à 2 200 000.

Si la société X opte pour la méthode de la juste valeur, elle n'amortit pas cet immeuble et doit le faire figurer à son actif au 31 décembre N pour 2 200 000. La différence avec le prix d'acquisition de 200 000 est enregistrée en produits de l'exercice.

Si la société X opte pour la méthode du coût, l'immeuble est amorti en N pour  $2\,000\,000/20 = 100\,000$ . Sa valeur nette au bilan au 31 décembre N ressort à 1 900 000. Et dans ce cas, l'entité mentionne en note annexe la juste valeur déterminée par l'expert, soit 2 200 000.

➤ Par mesure de simplification, nous avons ignoré l'impact de l'impôt différé dans l'exemple ci-dessus.

## Les transferts

Les transferts, c'est-à-dire les entrées ou sorties d'actifs concernant la catégorie « immeubles de placement », ont un impact sur les comptes (résultat) uniquement dans la mesure où le modèle de la juste valeur est appliqué par l'entité.

On relève **quatre cas** de transfert résumés dans le tableau suivant :

Nature du transfert	Catégorie d'origine	Nouvelle catégorie	Traitement
Commencement d'occupation	Immeubles de placement	Immobilisations corporelles	Le coût du bien immobilier est sa juste valeur à la date du changement
Commencement d'aménagement en vue de la vente	Immeubles de placement	Stocks ou actif disponible à la vente	Le coût du bien immobilier est sa juste valeur à la date du changement
Fin d'occupation par le propriétaire et destination à une activité de placement	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	La Norme IAS 16 jusqu'au changement.
Commencement d'un contrat de location simple avec un tiers	Stocks	Immeubles de placement	La différence entre la juste valeur à la date du transfert et sa valeur comptable est comptabilisée en résultat

## Les Sorties

Les immeubles de placement sont à éliminer de l'actif du bilan dès la date à laquelle celui qui l'obtient en acquiert le contrôle conformément à la Norme IFRS 15, ou lors de l'arrêt de leur utilisation permanente, il est nécessaire qu'aucun avantage futur ne soit plus attendu. Le gain ou la perte à comptabiliser en résultat dans la période où intervient la mise hors service ou la vente est la différence entre le produit net obtenu et la valeur comptable de l'actif.

S'il s'avère que des indemnités sont à percevoir de tiers relatives à des immeubles de placements dépréciés, perdus ou abandonnés, elles sont à comptabiliser en résultat au moment où elles deviennent exigibles.

## 4. Informations à fournir

Les immeubles de placement doivent être présentés séparément à l'actif. En outre, l'entité doit notamment préciser :

- la méthode d'évaluation appliquée pour les immeubles de placement (juste valeur ou coût) ;
- les méthodes et hypothèses retenues pour évaluer la juste valeur ;
- les références de l'éventuel évaluateur externe, ses qualifications et sa situation en termes d'indépendance ;
- les produits locatifs et charges opérationnelles directs liés aux immeubles de placement ;
- les engagements et garanties donnés concernant les immeubles de placement ;
- pour le modèle du coût :
  - ✓ les modes et taux d'amortissement utilisés,
  - ✓ la valeur comptable brute et les amortissements en début et en fin de période,
  - ✓ la mention de la juste valeur de l'immeuble de placement ;
  - ✓ pour le modèle de la juste valeur :
  - ✓ le rapprochement entre la valeur comptable à l'ouverture et à la clôture (entrées, sorties, transferts, résultat des variations de juste valeur).

A noter : dans le cadre des améliorations périodiques arrêtées par l'IASB, adoptées par l'UE en date des 18 et 19 décembre 2014, le Management doit élaborer des critères qui lui permettent d'exercer un choix de façon permanente et cohérente l'ayant conduit à classer un actif en immeuble de placement autant lorsque la classification est difficile que dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Une information spécifique est à fournir sur les critères déterminés.