

Cas n°2

Données :

La société INVEST (intermédiaire en bourse) a acquis au début de l'exercice 2010 un immeuble à usage de bureaux pour un coût global, hors TVA récupérable, de 3.000.000 dinars (terrain : 600.000 dinars et bâtiment : 2.400.000 dinars) et ce pour l'utiliser, en partie, en tant que siège social. Ce dernier, inauguré en janvier 2010, occupe la moitié d'une superficie totale de 3.000 m², le reliquat étant loué, à partir de ce mois et pour une période de trois ans, à une société opérant dans le secteur financier au prix hors TVA de 100 dinars le m² par an. Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Cet ensemble immobilier a été comptabilisé par la société INVEST en tant qu'immobilisation corporelle et un amortissement linéaire, au taux de 5% et sans valeur résiduelle, a été pratiqué sur le composant « bâtiment » à partir du 1^{er} janvier 2010.

Une expertise indépendante, commandée par la société INVEST sur insistence de son assureur, a conclu que la valeur de marché de l'ensemble immobilier dans lequel se situe son siège social est estimée à 4.000.000 dinars au 31 décembre 2010. Cette information n'a pas impacté la comptabilité de la société INVEST.

Travail à faire :

Dans l'hypothèse où la société INVEST utilise le modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement, préciser les traitements comptables qu'elle doit effectuer pour corriger ses comptes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Ignorer les effets en matière d'impôt sur le résultat.

Solution :

Les dispositions suivantes de la norme IAS 40, *Immeubles de placement*, s'appliquent au cas de la société INVEST qui exploite la 1^{ère} moitié d'un immeuble à usage de bureaux à des fins administratives (siège social) et la 2^{ème} moitié dans le cadre d'un contrat de location simple à un tiers preneur :

- Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment - ou partie d'un bâtiment - ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. (IAS 40 § 5)
- Certains biens immobiliers comprennent une partie qui est détenue pour en retirer des loyers ou valoriser le capital et une autre partie qui est utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives. Si ces deux parties peuvent être vendues séparément (ou louées séparément dans le cadre d'un contrat de location-financement), l'entité les comptabilise séparément. Si les deux parties ne peuvent être vendues séparément, le bien immobilier est un immeuble de placement seulement si la partie détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services à des fins administratives n'est pas significative. (IAS 40 § 10)
- Un immeuble de placement doit être évalué initialement à son coût. Les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale. (IAS 40 § 20)
- Après la comptabilisation initiale, une entité qui choisit le modèle de la juste valeur doit évaluer tous ses immeubles de placement à leur juste valeur. (IAS 40 § 33)

- Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être comptabilisé en résultat dans la période au cours de laquelle il se produit. (IAS 40 § 35)
- La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la date de clôture. (IAS 40 § 38)

Ecritures d'ajustement :

31 décembre 2010		
Immeubles de placement (B) $(600\ 000 + 2\ 400\ 000) \times 50\%$	1 500 000	
Terrain (B)		300 000
Constructions (B)		1 200 000
Amortissements des constructions (B) $2\ 400\ 000 \times 50\% \times 5\%$	60 000	
Dotations aux amortissements (R)		60 000
Immeubles de placement (B) $4\ 000\ 000 \times 50\% - 1\ 500\ 000$	500 000	
Profits sur immeubles de placement (R)		500 000

Cas n°3**Données :**

La société « B », opérant dans le secteur du tourisme et des loisirs, a loué 20 bungalows appartenant à la société « A » pour une période de 10 ans commençant le 01/01/2005, avec un loyer annuel fixe de 200 000 (hors TVA) payable à terme échu. La société « A » avait construit les 20 bungalows sur un terrain loué de la municipalité pour une période de 35 ans.

La société « B » procède à la sous-location des 20 bungalows à différents occupants pour des périodes variables moyennant des revenus lui permettant d'assurer une marge confortable par rapport au loyer qu'elle paie annuellement à la société « A ».

Le 01/01/2010, la société « C » acquiert les intérêts de la société « B » dans le contrat de location simple portant sur les 20 bungalows qu'elle avait conclu le 01/01/2005 avec la société « A », bien entendu avec le consentement de cette dernière, et ce moyennant le paiement d'une prime de 201 458.

La société « C », opérant aussi dans le secteur du tourisme et des loisirs, compte poursuivre l'exploitation des 20 bungalows de la même façon que la société « B », et ce sur la période restante de 5 ans du contrat de location principal conclu avec la société « A » et dont les conditions n'ont pas changé du fait que la société « C » a remplacé la société « B » en qualité de preneur.

La juste valeur des 20 bungalows est estimée à 2 500 000 au 01/01/2010 et leur durée de vie restante est de 25 ans.

Le taux marginal d'endettement de la société « C » est de 8% l'an.

Par ailleurs, la société « C » est propriétaire d'un ensemble immobilier qu'elle exploite sous forme d'hôtel de ville en fournissant à ses clients une large gamme de services communément offerts par ce genre d'établissement touristique.

Cet ensemble immobilier a été acquis le 30/06/2000 pour un coût (hors TVA) de 10 000 000 (terrain : 2 000 000 et bâtiments : 8 000 000). Les bâtiments sont amortis linéairement sur une durée de 40 ans et ont une valeur résiduelle négligeable.

Le 01/07/2010, en changeant de stratégie d'affaires, la société « C » donne l'hôtel de ville en location à la société « D » pour une période de 3 ans moyennant un loyer annuel fixe, payable d'avance, de 500 000 (hors TVA). A cette date, la juste valeur de l'ensemble immobilier est estimée à 9 000 000.

Travail à faire :

En sachant que la société « C » a opté pour l'application du modèle de la juste valeur prévu par la norme IAS 40 au droit sur biens immobiliers (20 bungalows) qu'elle détient, en sa qualité de preneur, dans le cadre du contrat de location simple conclu avec la société « A » et racheté de la société « B », préciser le traitement comptable applicable à chacune des transactions susmentionnées, effectuées par cette société en 2010, en présentant toutes les écritures comptables à passer au cours de cette année.

La juste valeur du droit sur biens immobiliers (20 bungalows) classé par la société « C » en tant qu'immeuble de placement est estimée à 850 000 au 31/12/2010. Celle de l'ensemble immobilier constituant l'hôtel de ville donné en location à la société « D », est estimée à 8 900 000 à cette date.

Tous les paiements ont été effectués par banque. Les opérations de location à usage commercial sont soumises à la TVA au taux de 18%. En outre, les loyers sont soumis à une retenue à la source au taux de 15% sur la base de leur valeur brute.

On vous donne :
$$\frac{1 - (1 + 0,08)^{-5}}{0,08} = 3,992710$$

Solution :

▪ **Traitement du droit sur un bien immobilier :**

Les intérêts acquis par la société « C » dans le contrat de location simple conclu le 01/01/2005 par la société « B » avec la société « A » constituent au sens de la norme IAS 40 un droit sur un bien immobilier.

Un droit sur un bien immobilier détenu par un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple peut être classé et comptabilisé comme immeuble de placement si :

- d) le bien immobilier est détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux (la définition d'un immeuble de placement est respectée) ;
- e) le contrat de location simple est comptabilisé comme un contrat de location-financement selon IAS 17 ; et
- f) le preneur applique le modèle de la juste valeur décrit dans la norme IAS 40 pour l'actif comptabilisé.

Le coût initial d'un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location et classé comme immeuble de placement doit être déterminé selon ce qui est prescrit pour un contrat de location-financement par la norme IAS 17, c'est-à-dire que l'actif sera comptabilisé au plus faible de la juste valeur du bien immobilier et de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Un montant équivalent doit être comptabilisé en tant que passif.

Tout versement initial effectué pour un contrat de location est traité comme faisant partie des paiements minimaux au titre de la location et est, par conséquent, inclus dans le coût de l'actif, mais exclu du passif.

Si un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location est classé en tant qu'immeuble de placement, l'élément comptabilisé à la juste valeur est ce droit et non le bien immobilier sous-jacent.

La période de location restante est de 5 ans alors que la durée de vie restante des 20 bungalows est de 25 ans.

En outre, la juste valeur des 20 bungalows à la date du transfert du bail de la société « B » à la société « C » est de 2 500 000, ce qui dépasse largement la valeur actualisée des paiements exigibles en vertu du bail augmentée du montant de la prime de transfert :
 $Va_{PM} = 201\,458 + 200\,000 \times 3,992710 = 1\,000\,000$

Le bail liant la société « C » à la société « A » est bien un contrat de location simple.

La société « C » compte sous-louer les 20 bungalows à différents occupants pour des périodes variables moyennant des revenus lui permettant de réaliser une marge confortable par rapport au loyer annuel de 200 000 (hors TVA) à payer à la société « A ».

Elle a opté pour l'application du modèle de la juste valeur au droit sur le bien immobilier qu'elle détient dans le cadre du contrat de location simple conclu avec la société « A ». Ce contrat de location simple est comptabilisé comme un contrat de location-financement selon IAS 17, et ce comme suit :

Obligatoirement il ya un Passif à l'origine. © Normes Comptables

01/01/2010		
IP - Droit sur un bien immobilier (B)	1 000 000	
Dettes location-financement NC (B)		662 425
Dettes location-financement C (B)		136 117
Banque (B)		201 458
<i>Comptabilisation initiale du droit / bien immobilier</i>		
31/12/2010		
Dettes location-financement C (B)	136 117	
Charges d'intérêts (R) [798 542 x 8%]	63 883	
Etat - TVA (B)	36 000	
Banque (B)		200 600
Etat - RS → sur le montant +tc		35 400
<i>Paiement du loyer 2010</i>		
Dettes location-financement NC (B) [200 000 - 662 425 x 8%]	147 006	
Dettes location-financement C (B)		147 006
<i>Reclassement échéance à moins d'un an</i>		
Pertes sur immeubles de placement (R)	150 000	
IP - Droit sur un bien immobilier (B)		150 000
<i>Comptabilisation de la variation de la JV de l'IP</i>		
Actif d'impôt différé (B) [(150 000 + 63 883 - 200 000) x 30%]	4 165	
Impôts sur le résultat (R)		4 165
<i>Comptabilisation de l'IDA, en considérant que la prime de transfert est un droit au bail dont l'amortissement n'est pas déductible fiscalement</i>		

tva calculé
deux

Fiscalité et
différence
sur loyer

▪ **Traitement du transfert de la catégorie de l'hôtel de ville des biens occupés par leur propriétaire vers la catégorie des immeubles de placement**

Si un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, l'entité doit appliquer IAS 16 jusqu'à la date du changement d'utilisation. L'entité doit traiter toute différence à cette date entre la valeur comptable du bien immobilier selon IAS 16 et sa juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IAS 16.

Dès qu'un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple est classé et comptabilisé comme immeuble de placement, tous les immeubles classés en tant qu'immeuble de placement doivent être comptabilisés en utilisant le modèle de la juste valeur.

... la ... la ...

À partir du moment où l'hôtel de ville est donné en location et n'est plus exploité par son propriétaire la société « C », il répond à la définition d'un immeuble de placement et doit être classé et comptabilisé en tant que tel selon le modèle de la JV prévu par IAS 40. La société « C » ne peut pas continuer à lui appliquer le modèle du coût prévu par la norme IAS 16.

30/06/2010		
Dotation aux amortissements (R)	100 000	
Amortissement des bâtiments (B)		100 000
<i>Amortissement bâtiments jusqu'au transfert vers IP</i>		
01/07/2010		
Amortissements des bâtiments (B)	2 000 000	
Immeubles de placement (B)	9 000 000	
Terrain (B)		2 000 000
Bâtiments (B)		8 000 000
Ecart de réévaluation (B)		700 000
Passif d'impôt différé (B)		300 000
<i>Comptabilisation du transfert vers la catégorie des IP à la JV</i>		
Banque (B)	501 500	
Etat - RS (B)	88 500	
Produits des IP - loyers (R)		500 000
Etat - TVA (B)		90 000
<i>Comptabilisation encaissement 1er loyer IP d'avance</i>		
31/12/2010		
Pertes sur immeubles placement (R)	100 000	
Immeubles de placement (B)		100 000
<i>Comptabilisation de la variation de la JV de l'IP</i>		
Passif d'impôt différé (B)	30 000	
Impôts sur le résultat (R)		30 000
<i>Ajustement du PID</i>		
Produits des IP - loyers (R)	250 000	
Produits constatés d'avance (B)		250 000
<i>Régularisation loyer IP relatif au 1^{er} semestre 2011</i>		

*15% de R/S sur les loyers
Revenus Fonciers.*

en résultat en mode de la juste valeur et Non Post Mode le du com

Cas n°4 - Droit sur un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location simple

An office building was constructed several years ago and leased by its owner to a property investor. The investor/lessee has sub-let parts of the property to tenants. The head-lease expires on 31.12.X20 and the sub-leases on various earlier dates. The sub-leases were classified as operating leases by the original investor/lessee. A second property investment entity A acquires the interest in the head-lease from the current lessee on 1.1.X1 by way of a legal assignment. This is considered to give rise to a new lease. Entity A pays a premium of \$500,000 to the existing lessee for the interest. There is no transfer of title and no purchase options exist. Rentals payable under the head-lease are \$50,000 per annum, due on 31.12 each year.

Entity A intends to hold this property interest to earn rental income and for possible appreciation in the value of the leasehold interest.

The estimated fair value of the underlying property is \$2,000,000. Its estimated remaining useful life is 40 years. The land element of the lease is determined to be immaterial.

A's incremental borrowing rate is 9%.

The transaction is determined not to be a business combination.

Analysis:

- **Lease classification:**

In this example, the land element is immaterial. The lease is therefore classified as an operating or finance lease in its entirety. (Note - in most real property leases, the land element is not immaterial. The lease will then need to be analysed into the land and buildings element unless the investor/lessee decides to classify both elements as investment property and apply the fair value model).

The lease classification is assessed using a range of indicators. One important indicator is the relationship between the present value of the "minimum lease payments - MLPs" - and the fair value of the underlying property. The present value of the MLPs is the sum of the premium (\$500,000) and the present value of the twenty annual payments of \$50,000 (\$456,427, using a 9% discounted rate based on A's incremental borrowing cost). This totals \$956,427. This is 48% of the fair value of the underlying property, which is not "substantially all the fair value" (IAS 17.10(d)). This indicates that the lease is probably an operating lease. Other indicators of operating lease classification are that:

- The lease does not transfer ownership at the end of the lease term (see IAS 17.10(a));
- There is no bargain purchase option (IAS 17.10(b));
- The lease term is not for the major part of the economic life of the asset (IAS 17.10(d));
- The asset is not of such a highly specialised nature that only the lessee can use it without major modifications (IAS 17.10(e)).

These indicators are conclusive as to operating lease classification.

Entity A therefore has a choice between:

- Accounting for the lease as a normal operating lease; or
- Applying the IAS 40 fair value model and accounting for the lease as a finance lease.

- **Accounting for the lease as an operating lease:**

If this option is chosen the annual rentals of \$50,000 are recognised on a straight-line basis over the remaining 20 year lease term. The premium is recorded as a prepayment and also amortised straightline over the term of the lease.

- **Applying the IAS 40 fair value model:**

If this option is chosen, a finance lease liability is recorded. This is initially determined as the present value of the future lease payments, discounted at 9% (as above). This is \$456,427. The initial cost of the leasehold interest is that amount plus the premium ie \$956,427.

- **Entries:**

01.1.X1 (\$)	Debit	Credit
Investment property - Leasehold interest	956,427	
Finance lease liability		456,427
Cash (premium)		500,000

Subsequently:

- Interest on the finance lease liability is accrued at 9% of the outstanding creditor and the creditor is reduced by the annual payments of \$50,000; and
- The leasehold interest (ie the carrying value net of the related finance lease liability) is re-measured to fair value at every reporting date, with fair value changes recorded in profit and loss.

Because entity A has chosen to report this operating lease interest as an investment property, it should apply the IAS 40 fair value model to all of its owned and leased investment properties.