

1850



**Mastère
Professionnel
en Comptabilité**

**Université de Carthage
Institut des Hautes Etudes Commerciales
IHEC Carthage**

Année Universitaire 2016/2017

ARCHI - SEVEN
PHOTO JORIS - YRAGE
23 183 00



**International
Accounting
Standards
Board**

IAS 40 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

**Révision
Comptable**

Abderrazak GABSI
Universitaire & Expert comptable



MASTÈRE PROFESSIONNEL EN COMPTABILITÉ
COURS : NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE

14 | IAS 40 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

OBJCETIF ET CHAMP D'APPLICATION

1. Publication

La dernière version révisée de la norme IAS 40, *Immeubles de placement*, a été publiée par l'IASB le 18 décembre 2003 en remplacement de celle publiée en 2000. Elle est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005.

L'IASB a élaboré cette version révisée de la norme IAS 40 dans le cadre de son projet d'amélioration des normes comptables internationales. L'objectif principal était de procéder à une révision limitée, **en vue de permettre de qualifier un droit sur un bien immobilier détenu par un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple comme immeuble de placement, sous certaines conditions.**

Les améliorations des IFRS, publiées par l'IASB à partir de 2008, ont apporté certaines modifications à la norme IAS 40.

2. Objectif

L'objectif de la norme IAS 40 est de prescrire le traitement comptable des immeubles de placement et les dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir.

La norme IAS 40 permet aux entités de choisir soit :

- a) **le modèle de la juste valeur**, selon lequel, après évaluation initiale, un immeuble de placement est évalué à sa juste valeur, les variations de cette dernière étant comptabilisées en résultat ; soit
- b) **le modèle du coût**, tel que défini dans IAS 16. Ce modèle impose d'évaluer un immeuble de placement, après son évaluation initiale, au coût amorti (diminué du cumul des pertes de valeur). Une entité qui choisit le modèle du coût fournit l'information sur la juste valeur de son immeuble de placement.

3. Champ d'application

La norme IAS 40 doit être appliquée à la comptabilisation et à l'évaluation des immeubles de placement ainsi qu'aux informations à fournir sur ces actifs.

Elle s'applique, entre autres, à l'évaluation, dans les états financiers du preneur, d'un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location comptabilisé comme un contrat de location-financement, et à l'évaluation, dans les états financiers du bailleur, d'un immeuble de placement mis à la disposition d'un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple.

La qualité d'immeuble de placement n'est pas réservée aux actifs dont l'entité est propriétaire. Des biens immobiliers détenus dans le cadre d'un contrat de location-financement peuvent aussi constituer des immeubles de placement s'ils satisfont à la définition donnée ci-après.

La norme IAS 40 ne traite pas des questions couvertes par la norme IAS 17, *Contrats de location*, et ne s'applique pas :

- a) aux actifs biologiques en rapport avec l'activité agricole (*objet de la norme IAS 41, Agriculture*); et
- b) aux droits miniers et aux réserves minérales telles que le pétrole, le gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables.

➤ **Cas particulier : Droit sur un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location simple**

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 :

- a) 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) ;
- b) le contrat de location simple est comptabilisé **comme un contrat de location-financement** selon IAS 17, *Contrats de location* ; et
- c) 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.

Ce classement alternatif peut être utilisé **au cas par cas**. Toutefois, **dès que ce classement alternatif a été sélectionné** pour un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple, tous les immeubles classés en tant qu'immeuble de placement doivent être comptabilisés **en utilisant le modèle de la juste valeur**.

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**.

DÉFINITION D'UN IMMEUBLE DE PLACEMENT

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** (réaliser une plus-value) ou les deux, plutôt que pour :

- a) l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services (usines, entrepôts ...) ou à des fins administratives (siège social) ; ou
- b) le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire (immeubles détenus par un promoteur dans l'attente de leur commercialisation).

Un immeuble de placement génère des flux de trésorerie largement indépendants de ceux générés par les autres actifs détenus par l'entité. Ceci distingue un immeuble de placement d'un bien immobilier occupé par son propriétaire qui contribue, avec d'autres actifs utilisés dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services, à la génération de flux de trésorerie.

Sont, par exemple, des immeubles de placement :

- a) un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- b) un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (*si une entité n'a pas déterminé qu'elle utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de son activité ordinaire, le terrain est considéré comme étant détenu pour valoriser le capital*) ;
- c) un bâtiment appartenant à l'entité (ou détenu par l'entité dans le cadre d'un contrat de location-financement) et donné en location dans le cadre d'un ou plusieurs **contrats de location simple** ;
- d) un bâtiment vacant mais détenu en vue d'être loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple ;
- e) **un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement.**

La norme IAS 40 s'applique également aux immeubles de placement existants en cours de réaménagement et qui continueront dans le futur à être utilisés en tant qu'immeubles de placement.

Ne sont pas, par exemple, des immeubles de placement :

- a) un bien immobilier détenu en vue de sa vente dans le cadre de l'activité ordinaire ou du processus de construction ou d'aménagement pour ladite vente (voir IAS 2, *Stocks*), par exemple, un bien immobilier acquis exclusivement pour être vendu ultérieurement dans un avenir proche ou être aménagé et revendu ;
- b) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement pour le compte de tiers (voir IAS 11, *Contrats de construction*) ;
- c) un bien immobilier occupé par son propriétaire (voir IAS 16, *Immobilisations corporelles*), y compris (entre autres choses) un bien immobilier détenu en vue de son utilisation future comme bien immobilier occupé par son propriétaire, un bien immobilier détenu en vue de son aménagement futur et de son utilisation ultérieure comme bien immobilier occupé par son propriétaire, un bien immobilier occupé par des membres du personnel (que ceux-ci paient ou non un loyer aux conditions de marché) et un bien immobilier occupé par son propriétaire en attendant d'être vendu ;

- d) un bien immobilier donné en location à une autre entité dans le cadre d'un contrat de location-financement.

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 pas 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 ou à des fins administratives **n'est pas significative**.

Dans certains cas, une entité fournit des services accessoires aux occupants d'un bien immobilier qu'elle détient. Une entité traite ce bien immobilier comme un immeuble de placement **si les services représentent une composante non significative du contrat pris dans son ensemble**. C'est le cas, par exemple, lorsque le propriétaire d'un immeuble de bureaux assure des services de maintenance et de sécurité aux preneurs qui occupent l'immeuble.

Dans d'autres cas, les services rendus sont **une composante significative**. Par exemple, si une entité possède et gère un hôtel, les services rendus aux clients constituent une composante significative du contrat pris dans son ensemble. En conséquence, **un hôtel géré par son propriétaire** est un bien immobilier occupé par son propriétaire plutôt qu'un immeuble de placement.

Dans certains cas, une entité possède un bien immobilier qui est loué à, et occupé par, **sa société mère ou une autre filiale**. Dans les états financiers consolidés, le bien immobilier ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement car du point de vue du groupe, il est occupé par son propriétaire. Mais, du point de vue de l'entité à laquelle il appartient, le bien immobilier est un immeuble de placement s'il répond à la définition donnée ci-dessus. Par conséquent, le bailleur le traite en tant qu'immeuble de placement dans ses états financiers individuels.

Ces différentes situations peuvent être synthétisées et illustrées comme suit :

	Couverts par IAS 40, <i>Immeuble de placement</i>	Exclus d'IAS 40 et couvert par une autre norme
Terrains détenus (*) pour une valorisation à long terme ou pour une utilisation future encore indéterminée. <i>Exemple : réserves foncières sans projet immobilier.</i>	X	
Immeubles détenus (*) en vue de la location simple (vides ou déjà loués). <i>Exemples : bailleurs sociaux de locaux d'habitation, bailleurs d'immeubles de bureaux.</i>	X	
Immeubles détenus (*) en vue de leur revente dans le cadre d'activités ordinaires. <i>Exemples : marchands de biens, promoteurs immobiliers.</i>		X IAS 2, Stocks

(*) : Détenus en pleine propriété ou en location financement

(Suite)

	Couvert par IAS 40, Immeuble de placement	Exclu d'IAS 40 et couvert par une autre norme
Immeubles en cours de construction pour des tiers. <i>Exemple : entreprises générales du bâtiment.</i>		X IAS 11, Contrats de construction
Sièges sociaux.		X IAS 16, Immobilisations corporelles
Usines, bâtiments d'exploitation.		X IAS 16, Immobilisations corporelles
Immeubles en cours de construction et destinés à l'immobilier de placement.	X	
Biens immobiliers détenus en location simple.		X IAS 17, Contrats de location

COMPTABILISATION ET ÉVALUATION INITIALES

1. Comptabilisation

Un immeuble de placement doit être comptabilisé en tant qu'actif, uniquement lorsque :

- il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'immeuble de placement iront à l'entité ; et que
- le coût de l'immeuble de placement peut être évalué de façon fiable.

Une entité évalue, selon ces critères de comptabilisation, l'ensemble des coûts de ses immeubles de placement au moment où ils sont encourus.

Les coûts d'un immeuble de placement comprennent les coûts encourus initialement pour son acquisition ou ultérieurement pour accroître sa capacité, remplacer certains de ses éléments ou assurer son entretien.

Une entité ne comptabilise pas dans la valeur comptable d'un immeuble de placement les coûts de son entretien quotidien (frais de main-d'œuvre, consommables, pièces de rechange d'importance mineure, etc.). Ces coûts sont, au contraire, comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus.

Une entité peut remplacer certains éléments d'un immeuble de placement (par exemple, remplacement des murs intérieurs originaux). Si les critères de comptabilisation (ou de capitalisation) sont respectés, elle inclut dans la valeur comptable de cet immeuble de placement le coût de remplacement des éléments en question lorsque les frais sont encourus. La valeur comptable des éléments remplacés est décomptabilisée.

2. Évaluation initiale

Un immeuble de placement doit être évalué initialement à son coût. Les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale.

Le coût d'un immeuble de placement acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables (par exemple, les honoraires juridiques, les droits de mutation et autres coûts de transaction).

Le coût d'un immeuble de placement n'est pas augmenté par :

- a) les coûts de démarrage (sauf s'ils sont nécessaires pour mettre l'immeuble de placement dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation de la manière souhaitée par la direction) ;
- b) les pertes d'exploitation encourues avant que l'immeuble de placement n'atteigne le niveau d'occupation prévu ; ou
- c) les montants anormaux de déchets de fabrication, de main-d'œuvre ou d'autres ressources impliquées dans la construction ou l'aménagement de l'immeuble.

Si le paiement d'un immeuble de placement est différé, son coût est le prix comptant équivalent. La différence entre ce montant et le total des paiements est comptabilisée en charges financières sur la durée du crédit.

Un ou plusieurs immeubles de placement peuvent être acquis par voie d'échange contre un ou plusieurs actifs non monétaires ou un ensemble d'actifs monétaires et non monétaires. Dans ce cas, le coût de l'immeuble de placement est évalué à la juste valeur sauf (i) si l'opération d'échange manque de substance commerciale ou (ii) s'il n'est pas possible d'évaluer de manière fiable la juste valeur de l'actif reçu et de l'actif abandonné. Si l'immeuble de placement acquis n'est pas évalué à la juste valeur, son coût est évalué à la valeur comptable de l'actif abandonné.

Pour un immeuble de placement détenu dans le cadre d'un contrat de location-financement (ou un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple et classé comme immeuble de placement), le coût correspond au plus faible de la juste valeur du bien immobilier et de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Selon la norme IAS 17, *Contrats de location*, au début de la période de location, le preneur doit comptabiliser le contrat de location-financement à l'actif et au passif de son bilan pour des montants égaux à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location déterminées, chacune, au commencement du contrat de location. Tout versement initial effectué pour un contrat de location est traité comme faisant partie des paiements minimum effectués à cette fin et il 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.

ÉVALUATION POSTERIEURE À LA COMPTABILISATION INITIALE

Une entité doit choisir (librement) comme méthode comptable soit **le modèle de la juste valeur** soit **le modèle du coût** et doit appliquer cette méthode **à tous ses immeubles de placement**.

La norme IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, dispose que l'on ne doit procéder à un changement délibéré de méthode comptable que si ce changement permet de produire des états financiers qui fournissent **des informations fiables et plus pertinentes** concernant les effets des transactions, des autres événements et conditions sur la situation financière de l'entité, ses performances financières ou ses flux de trésorerie.

Il est hautement improbable que l'abandon du modèle de la juste valeur pour le modèle du coût permette une présentation plus appropriée.

La norme IAS 40 **impose** à toutes les entités **de déterminer la juste valeur** d'un immeuble de placement dans le but soit de son évaluation (si l'entité utilise le modèle de la juste valeur) soit de la présentation d'informations (si elle utilise le modèle du coût). Les entités sont encouragées, mais sans obligation, à déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement sur la base d'une évaluation faite par un **évaluateur indépendant** possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à la localisation géographique et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation.

1. Modèle de la juste valeur

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, sauf dans les **cas exceptionnels d'incapacité** à déterminer de façon fiable la juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale, **sans aucune déduction des coûts de transaction** qu'elle peut encourir lors de la vente ou de toute autre forme de sortie. Cette juste valeur doit refléter les conditions de marché à la date de clôture.

La juste valeur de l'immeuble de placement reflète, entre autres choses, **le revenu locatif** des contrats de location en cours et des hypothèses raisonnables et démontrables représentant ce que des parties consentantes et bien informées prendraient comme hypothèse de revenu locatif pour les contrats de location futurs au vu des conditions actuelles. Elle reflète également, sur une base similaire, **toute sortie de trésorerie** qui pourrait être prévue en ce qui concerne l'immeuble.

La meilleure indication de la juste valeur est fournie par **les prix actuels sur un marché actif** d'un bien immobilier similaire dans la même localisation, le même état et faisant l'objet de contrats de location et autres contrats similaires. Une entité prend soin d'identifier toutes différences quant à la nature, la localisation ou l'état du bien immobilier ou encore les termes des contrats de location ou autres contrats relatifs au bien.

A défaut de tels prix actuels **sur un marché actif**, une entité prend en considération des informations émanant de sources diverses, notamment :

- a) les prix actuels sur un marché actif de biens immobiliers différents de par leur nature, leur état ou leur localisation (ou faisant l'objet de contrats de location ou autres contrats différents) corrigés pour refléter ces différences ;
- b) les prix récents d'immeubles similaires sur des marchés moins actifs, corrigés pour refléter tout changement des conditions économiques intervenu depuis la date des transactions effectuées aux prix en question ; et
- c) les projections actualisées des flux de trésorerie sur la base d'estimations fiables des flux de trésorerie futurs s'appuyant sur les termes de contrats de location et autres contrats existants et (dans la mesure du possible) sur des indications externes telles que les loyers actuels demandés sur le marché pour des biens similaires ayant la même localisation et dans le même état, en appliquant des taux d'actualisation qui reflètent les estimations par le marché actuel de l'incertitude quant au montant et à la date des flux de trésorerie.

La juste valeur d'un immeuble de placement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages économiques liés à ces dépenses futures.

Lorsqu'un droit sur un bien immobilier détenu par un preneur dans le cadre d'une location simple est classé comme un immeuble de placement, le modèle de la juste valeur doit être appliqué.

Exemple :

La société IP possède un immeuble de bureaux qu'elle loue à d'autres sociétés. Le dernier compte d'exploitation de l'immeuble se présente ainsi (en DT) :

Produits :	
• Loyers	1 200 000
Charges :	
• Gardiennage, sécurité	-70 000
• Entretien	-80 000
• Amortissements	-300 000
• Autres charges d'exploitation	-30 000
• Intérêts des emprunts	-600 000
Résultat avant impôt	120 000
• Impôt (30%)	-36 000
Résultat après impôt	84 000

Les prévisions concernant les 5 prochaines années sont les suivantes :

- loyers : augmentation de 2% par an ;
- gardiennage, sécurité : augmentation de 4% par an ;
- entretien et autres charges d'exploitation : augmentation de 3% par an.

A partir de ces hypothèses, les cash-flows d'exploitation des 5 prochaines années sont estimés comme suit (en MDT) :

	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Encaissements : loyers	1 224	1 248	1 273	1 299	1 325
Décaissements :					
• Gardiennage, sécurité	-73	-76	-79	-82	-85
• Entretien	-82	-85	-87	-90	-93
• Autres charges d'exploitation	-31	-32	-33	-34	-35
Cash-flows d'exploitation	1 038	1 055	1 074	1 093	1 112

Supposons qu'à fin N, le taux d'intérêt applicable à un investissement de ce type est de 6% et qu'à partir de la 5^{ème} année, les cash-flows seront constants.

La valeur actuelle à fin N+5 des cash-flows des années N+6 et suivantes est égale à :

$$\frac{1\,112}{0,06} = 18\,533 \text{ MDT}$$

La juste valeur de l'immeuble à fin N peut donc être estimée à :

$$\frac{1\,038}{1,06} + \frac{1\,055}{(1,06)^2} + \frac{1\,074}{(1,06)^3} + \frac{1\,093}{(1,06)^4} + \frac{1\,112 + 18\,533}{(1,06)^5} = 18\,366 \text{ MDT}$$

Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être comptabilisé(e) en résultat dans la période au cours de laquelle il(elle) se produit.

Exemple :

A la fin de l'exercice N, une société a achevé la construction et entamé l'exploitation d'un immeuble destiné à la location (à usage administratif et commercial) dont le coût est de 2 000 000 DT. Au 31 décembre N, la juste valeur de cet immeuble de placement a été estimée, pour la première fois, à 2 200 000 DT.

L'évaluation de l'immeuble à fin N donnera lieu à l'écriture suivante :

31/12/N		
<i>Immeubles de placement (B)</i> (2 200 000 - 2 000 000)	200 000	
<i>Profits sur immeubles de placement (R)</i>		200 000
<hr/>		
<i>Charge d'impôt différé (R)</i> (200 000 x 30%)	60 000	
<i>Passif d'impôt différé (B)</i>		60 000

Supposons qu'au 31 décembre N+1, la juste valeur de l'immeuble de placement s'établisse à 2 100 000 DT. On aura l'écriture suivante :

31/12/N+1		
<i>Pertes sur immeubles de placement (R)</i> (2 200 000 - 2 100 000)	100 000	
<i>Immeubles de placement (B)</i>		100 000
<hr/>		
<i>Passif d'impôt différé (B)</i> (100 000 x 30%)	30 000	
<i>Produit d'impôt différé (R)</i>		30 000

Ces règles diffèrent donc de celles applicables aux autres immobilisations corporelles (IAS 16) sur trois points essentiels :

1. l'écart de réévaluation initial est comptabilisé dans le compte de résultat et non dans les capitaux propres ;
2. les réévaluations sont pratiquées chaque année (au lieu d'être espacées dans le temps) ;
3. toute variation de valeur est comptabilisée dans le compte de résultat, qu'elle soit positive ou négative.

En outre, les immeubles de placement étant réévalués chaque année, la constatation d'amortissements devient inutile.

➤ **Ces d'incapacité de déterminer de façon fiable la juste valeur**

Il existe une présomption réfragable selon laquelle une entité est capable de déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement de façon fiable et continue. Cependant, dans des cas exceptionnels, **il peut apparaître clairement, lorsqu'une entité fait l'acquisition d'un immeuble de placement** (ou lorsqu'un bien immobilier existant devient un immeuble de placement suite à un changement d'utilisation), **qu'il n'est pas possible de déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement de façon fiable et continue**. Cela se produit lorsque, et uniquement lorsque des transactions comparables sur le marché sont peu fréquentes et que l'on ne dispose pas d'autres estimations fiables de la juste valeur (par exemple sur la base de projections actualisées des flux de trésorerie). Si une entité établit que la juste valeur d'un immeuble de placement **en cours de construction** ne peut pas être déterminée de manière fiable, mais prévoit que la juste valeur de l'immeuble pourra être déterminée de façon fiable lorsque la construction sera terminée, elle doit évaluer cet immeuble de placement en cours de construction au coût, soit jusqu'à ce que sa juste valeur puisse être déterminée, soit jusqu'à ce que la construction soit achevée (selon ce qui se produira en premier). Si une entité établit que la juste valeur d'un immeuble de placement (autre qu'un immeuble de placement en cours de construction) ne peut pas être déterminée de façon fiable et continue, l'entité doit évaluer cet immeuble de placement en utilisant le modèle du coût selon IAS 16. **La valeur résiduelle de l'immeuble de placement doit être supposée égale à zéro**. L'entité doit appliquer IAS 16 jusqu'à la sortie de l'immeuble de placement.

Lorsqu'une entité devient capable d'évaluer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble de placement **en cours de construction** qui a été évalué précédemment au coût, elle doit évaluer cet immeuble à sa juste valeur. Lorsque la construction de cet immeuble est terminée, on présume que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable. Si tel n'est pas le cas, conformément au paragraphe précédent, l'immeuble doit être comptabilisé en utilisant le modèle du coût selon IAS 16.

La présomption selon laquelle la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction peut être évaluée de façon fiable est réfragable uniquement lors de la comptabilisation initiale. Une entité qui a évalué un immeuble de placement en cours de construction à la juste valeur ne peut pas en conclure que la juste valeur de l'immeuble de placement terminé ne peut pas être déterminée de façon fiable.

Dans les cas exceptionnels où l'entité est tenue d'évaluer un immeuble de placement à l'aide du modèle du coût selon IAS 16, elle évalue tous ses autres immeubles de placement à la juste valeur, y compris les immeubles de placement en cours de construction. Dans ces cas, même si une entité peut utiliser le modèle du coût pour un immeuble de placement, l'entité doit continuer à comptabiliser chacun des autres immeubles à l'aide du modèle de la juste valeur.

Si auparavant l'entité évaluait un immeuble de placement à la juste valeur, **elle doit continuer à l'évaluer à la juste valeur jusqu'à sa sortie** (ou jusqu'à ce que le bien immobilier devienne un bien occupé par son propriétaire ou jusqu'à ce que l'entité commence à aménager le bien en vue de sa vente ultérieure dans le cadre de l'activité ordinaire) même si des transactions comparables sur le marché deviennent moins fréquentes ou si les prix de marché deviennent moins facilement disponibles.

2. Modèle du coût

Après la comptabilisation initiale, une entité qui choisit le modèle du coût doit évaluer tous ses immeubles de placement **conformément aux dispositions de la norme IAS 16, Immobilisations corporelles, c'est-à-dire à leur coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.**

Cependant, les immeubles de placement qui satisfont aux critères de classification comme détenus en vue de la vente (ou sont inclus dans un groupe destiné à être cédé qui est classé comme détenu en vue de la vente) doivent être évalués selon IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.*

TRANSFERTS

Des transferts, entrées ou sorties, de la catégorie des immeubles de placement doivent être effectués si, et seulement si, il y a **changement d'utilisation** mis en évidence par :

- un **commencement d'occupation par le propriétaire**, pour un **transfert** de la catégorie des immeubles de placement **vers la catégorie des biens occupés par leur propriétaire** ;
- un **commencement d'aménagement en vue d'une vente**, pour un **transfert** de la catégorie des immeubles de placement **vers la catégorie stocks** ;
- une **fin d'occupation par le propriétaire**, pour un **transfert** de la catégorie des biens occupés par leur propriétaire **vers la catégorie des immeubles de placement** ;
- le **commencement d'un contrat de location simple** au profit d'une autre partie, pour un **transfert** de la catégorie des stocks **vers la catégorie des immeubles de placement.**

Pour un **transfert d'un immeuble de placement évalué à la juste valeur** vers la catégorie des biens immobiliers occupés par leur propriétaire ou vers la catégorie des stocks, le coût présumé du bien immobilier pour sa comptabilisation ultérieure selon IAS 16 ou IAS 2 doit être **sa juste valeur à la date du changement d'utilisation.**

Exemple :

Une société occupe depuis le 1^{er} juillet N un immeuble de bureaux précédemment loué à une autre entreprise. La juste valeur de cet immeuble était respectivement de 2 000 000 DT au 31/12/N-1 et de 2 100 000 DT au 1^{er} juillet N. A cette même date, la durée d'utilisation résiduelle est estimée à 15 ans.

Les écritures de l'exercice N seront :

01/07/N		
<i>Immeubles de placement (B)</i> <i>[2 100 000 - 2 000 000]</i>	<i>100 000</i>	
<i>Profits sur immeubles de placement (R)</i>		<i>100 000</i>

01/07/N			
Constructions (B)		2 100 000	
Immeubles de placement (B)			2 100 000
31/12/N			
Dotations aux amortissements (R)		70 000	
[(2 100 000 / 15) x 6/12]			
Amortissements des constructions (B)			70 000

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.

Exemple :

Jusqu'au 30 septembre N, une entreprise occupait un immeuble de bureaux dont elle est propriétaire. Depuis cette date, elle le loue à d'autres sociétés, de sorte que cet actif est devenu un immeuble de placement. Au 30/09/N, la juste valeur de l'immeuble est estimée à 3 000 000 DT alors que sa valeur comptable s'établit à :

• Coût	5 000 000
• Amortissements cumulés	-3 000 000
• VCN	2 000 000

Si l'entreprise choisit l'évaluation à la juste valeur, le changement de nature de l'immeuble donnera lieu aux écritures suivantes, en supposant un taux d'imposition de 30% :

30/09/N			
Amortissements des constructions (B)		3 000 000	
Constructions (B)			3 000 000
Immeubles de placement (B)		3 000 000	
Constructions (B)			2 000 000
Écart de réévaluation (B) [1 000 000 x 70%]			700 000
Passif d'impôt différé (B) [1 000 000 x 30%]			300 000

La norme IAS 40 n'est pas très explicite sur le traitement ultérieur de l'écart de réévaluation. Elle se contente d'indiquer que celui-ci sera viré directement dans les réserves **en cas de cession de l'immeuble**. Il s'en suit que l'écart de réévaluation n'est pas affecté par les variations de valeur postérieures au changement de catégorie, celles-ci étant comptabilisées en résultat.

Supposons que la juste valeur de l'immeuble s'établisse à 2 900 000 DT à la fin de N et à 3 100 000 DT à la fin de N+1, et supposons également que l'immeuble soit vendu le 30 juin N+2 pour 3 200 000 DT.

On devrait donc avoir les écritures suivantes :

31/12/N		
Pertes sur immeubles de placement (R) [3 000 000 - 2 900 000]	100 000	
Immeubles de placement (B)		100 000
Passif d'impôt différé (B) [100 000 x 30%]	30 000	
Impôts sur le résultat (R)		30 000
31/12/N+1		
Immeubles de placement (B) [3 100 000 - 2 900 000]	200 000	
Profits sur immeubles de placement (R)		200 000
Impôts sur le résultat (R) [200 000 x 30%]	60 000	
Passif d'impôt différé (B)		60 000
30/06/N+2		
Banque (B)	3 200 000	
Immeubles de placement (B)		3 100 000
Profits sur cessions d'actifs (R)		100 000
Écart de réévaluation (B)	700 000	
Réserves (B)		700 000
Passif d'impôt différé (B) [300 000 - 30 000 + 60 000]	330 000	
Impôts sur le résultat (R)		330 000

Pour un transfert de la catégorie des stocks vers la catégorie des immeubles de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, toute différence entre la juste valeur du bien immobilier à cette date et sa valeur comptable antérieure **doit être comptabilisée en résultat**.

SORTIES

Un immeuble de placement doit être décomptabilisé (éliminé du bilan) lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie.

Les profits ou pertes résultant de la mise hors service ou de la sortie d'un immeuble de placement doivent être déterminé(e)s comme la différence entre **le produit net** de la sortie et la valeur comptable de l'actif et doivent être comptabilisé(e)s **en résultat** dans la période où intervient la mise hors service ou la sortie de l'actif.

Les indemnités reçues de tiers et relatives à des immeubles de placement dépréciés, perdus ou abandonnés doivent être comptabilisées en résultat lorsqu'elles deviennent exigibles.

PRÉSENTATION ET INFORMATIONS À FOURNIR

Selon la norme IAS 1, *Présentation des états financiers*, les immeubles de placement doivent être présentés de manière distincte au bilan de l'entité.

Selon la norme IAS 40, *Immeubles de placement*, une entité doit notamment fournir les informations suivantes :

- si elle applique le modèle de la juste valeur ou le modèle du coût ;
- si elle applique le modèle de la juste valeur, si des droits sur des biens immobiliers détenus **dans le cadre de contrats de location simple** sont classés et comptabilisés comme immeubles de placement et dans quelles circonstances ;
- lorsque le classement est difficile, **les critères** qu'elle utilise pour distinguer un immeuble de placement d'un bien immobilier occupé par son propriétaire et d'un bien immobilier détenu en vue de sa vente dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- les méthodes et hypothèses importantes retenues pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ;
- dans quelle mesure la juste valeur des immeubles de placement **repose sur une évaluation par un évaluateur indépendant ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue** ;
- les montants comptabilisés **dans le résultat** au titre des produits locatifs des immeubles de placement et de leurs charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance).

En outre, **lorsqu'une entité applique le modèle de la juste valeur**, elle doit également fournir **un rapprochement** entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période :

- les entrées (en distinguant celles provenant des acquisitions, des dépenses ultérieures et des regroupements d'entreprises) ;
- les sorties ;
- les profits ou pertes nets résultant d'ajustement de la juste valeur ;
- les transferts de catégories, etc.

Une entité appliquant le modèle du coût doit en outre indiquer :

- les modes d'amortissement utilisés ;
- les durées de vie ou les taux d'amortissement utilisés ;
- la valeur comptable brute et le cumul des amortissements en début et en fin de période ;
- **un rapprochement** entre la valeur comptable de l'immeuble de placement à l'ouverture et à la clôture de la période ;
- **la juste valeur de l'immeuble de placement, etc.**

Au bilan, les immeubles de placement peuvent figurer :

- **soit au coût, diminué des amortissements et autres dépréciations ;**
- **soit à leur juste valeur.**

IFRS POUR PME – IMMEUBLES DE PLACEMENT

1. Définition

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenus 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.</p> <p>Un bien immobilier utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives n'est pas un immeuble de placement.</p> <p style="text-align: right;"><i>IFRS pour PME § 16.1</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p style="text-align: right;"><i>IAS 40.5</i></p>

2. Évaluation initiale

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Le coût d'un immeuble de placement acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables, telles que les honoraires juridique, droits de mutation et autres coûts de transaction. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges.</p> <p style="text-align: right;"><i>IFRS pour PME § 16.5, 25.2</i></p>	<p>Similaire à IFRS pour PME, exception faite des coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié, qui doivent être incorporés dans le coût de cet actif.</p> <p style="text-align: right;"><i>IAS 40.20 - .24</i></p>

3. Évaluation ultérieure

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur si celle-ci peut être évaluée de façon fiable sans coût ou effort excessif.</p> <p>Dans le cas contraire, le modèle du coût doit être utilisé.</p> <p style="text-align: right;"><i>IFRS pour PME § 16.7 - 16.8</i></p>	<p>L'entité peut choisir une méthode comptable consistant à comptabiliser tous ses immeubles de placement à la juste valeur ou au coût. Toutefois, lorsqu'un immeuble de placement est détenu par un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple, l'entité applique le modèle de la juste valeur à tous ses immeubles de placement.</p> <p style="text-align: right;"><i>IAS 40.30</i></p>

4. Juste valeur

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Les profits et les pertes découlant des variations de juste valeur d'un immeuble de placement sont comptabilisés en résultat.</p> <p><i>IFRS pour PME § 16.7</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p><i>IAS 40.33 - .55</i></p>

5. Modèle du coût

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Le modèle du coût est identique au traitement des immobilisations corporelles. Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur coût diminué du cumul des amortissements et des dépréciations éventuelles.</p> <p><i>IFRS pour PME § 16.7</i></p>	<p>Similaire à IFRS pour PME, les « full IFRS » se réfèrent à IAS 16, Immobilisations corporelles.</p> <p><i>IAS 40.56</i></p>

6. Transferts

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Un bien doit être transféré à ou en provenance de la catégorie « Immeubles de placement » lorsque ce bien répond ou cesse de répondre à la définition d'un immeuble de placement.</p> <p><i>IFRS pour PME § 16.9</i></p>	<p>Les « full IFRS » comportent des commentaires complémentaires sur les situations où un immeuble peut être transféré à ou en provenance de la catégorie des immeubles de placement.</p> <p><i>IAS 40.57</i></p>

Remarque : Le domaine couvert par les « full IFRS » mais non repris par IFRS pour PME sont les suivants :

- Des commentaires détaillés sur les transferts à ou en provenance de la catégorie des immeubles de placement ;
- Les cessions ;
- L'incapacité à déterminer la juste valeur de façon fiable.

ÉTUDES DE CAS

Cas n°1

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 insistance 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°2**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 :

- a) 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) ;
- b) le contrat de location simple est comptabilisé comme un contrat de location-financement selon IAS 17 ; et
- c) 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 :

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		35 400
<i>Paieement 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>		

▪ **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.

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>		

Cas n°3 - 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.

Cas n°4**Données :**

Le 01/01/2014, la société KLM a procédé à l'acquisition d'un bâtiment âgé de cinq ans et composé d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage d'une superficie couverte globale de 500 m², le prix du mètre carré couvert stipulé dans le contrat étant de 1.000 DT. Les droits d'enregistrement et les honoraires d'avocat se sont élevés respectivement à 30.000 DT et à 5.000 DT (hors TVA de 12%).

Chacune des deux composantes du bâtiment peut être vendue séparément et couvre la moitié de la superficie totale construite. Le prix du bâtiment stipulé dans le contrat d'achat tient compte de la valeur du terrain estimée à 200.000 DT.

La société KLM a réservé le premier étage pour abriter son siège social et a loué le rez-de-chaussée à la société ABC pour s'en servir à des fins administratives. Le bail d'un an se terminant le 31/12/2014 et renouvelable par tacite reconduction, prévoit un loyer annuel de 30.000 DT (hors TVA de 18%) payable en deux tranches égales au début de chaque semestre.

Le bâtiment a une durée d'utilité probable de 20 ans et une valeur résiduelle non significative.

Au 31/12/2014, l'ensemble immobilier figure dans le projet de bilan de la société KLM arrêté à cette date parmi les immobilisations corporelles pour une valeur comptable nette de 518.250 DT, dont 200.000 DT pour le terrain. En effet, le bâtiment figure pour une valeur comptable nette de 318.250 DT, compte tenu des amortissements pratiqués pour un montant de 16.750 DT. Le projet d'état du résultat global affiche quant à lui un produit de location de 35.400 DT.

La juste valeur de l'ensemble immobilier a été estimée par un expert spécialisé à 600.000 DT au 31/12/2014 (dont 250.000 DT pour le terrain).

Travail à faire :

Préciser les traitements comptables applicables aux opérations liées à l'ensemble immobilier de la société KLM, les ajustements comptables qui s'imposent éventuellement et les informations à fournir dans les notes aux états financiers arrêtés au 31/12/2014, conformément aux IFRS complètes. Envisager, le cas échéant, les différents choix comptables possibles.

Solution :

Certains biens immobiliers comprennent une partie qui est détenue pour en retirer des loyers ou réaliser une plus-value en 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*

Le premier étage du bâtiment est utilisé par la société KLM en tant que siège social ; il constitue donc un bien occupé par son propriétaire qui doit être traité comptablement selon IAS 16, *Immobilisations corporelles*.

Le rez-de-chaussée, loué à la société ABC, est un bien immobilier générant des flux de trésorerie, sous forme de loyers, largement indépendants des autres actifs détenus par la société KLM et répond, ainsi, à la définition d'un immeuble de placement telle que prévue par la norme IAS 40 (§ 5 et suivants).

Lors de sa comptabilisation, une immobilisation corporelle ou un immeuble de placement doit être évalué(e) initialement à son coût. Les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale.

Le prix d'achat, les droits d'enregistrement et les honoraires d'avocat (hors TVA) entrent dans la formation du coût d'acquisition du bâtiment.

Par ailleurs, il y a lieu de distinguer entre la valeur comptable du terrain et celle de la construction.

Elément de coût	Montant	Terrain	Construction
• Prix d'achat	500 000	200 000	300 000
• Droits d'enregistrement	30 000	12 000	18 000
• Honoraires d'avocat	5 000	2 000	3 000
• Coût d'acquisition :	535 000	214 000	321 000
- <i>Immobilisation corporelle</i>	<i>267 500</i>	<i>107 000</i>	<i>160 500</i>
- <i>Immeuble de placement</i>	<i>267 500</i>	<i>107 000</i>	<i>160 500</i>

La société KLM a commis les erreurs comptables suivantes qu'il convient de corriger :

- La composante « Immeubles de placement » n'a pas été distinguée de la composante « Immobilisations corporelles » ;
- Le coût d'acquisition du terrain n'inclut pas une quote-part des droits d'enregistrement et des honoraires d'avocat ;
- La charge d'amortissement de l'exercice est majorée ;
- Le produit de location a été comptabilisé en résultat net pour son montant TVA comprise.
 - Annulation des écritures comptables passées par la société KLM :

01/01/2014	D	C
Trésorerie (B)	535 600,000	
Terrains (B)		200 000,000
Constructions (B)		335 000,000
Etat - TVA récupérable (B)		600,000
<i>Annulation de la comptabilisation de l'ensemble immobilier</i>		

31/12/2014	D	C
Amortissements des constructions (B)	16 750,000	
Dotations aux amortissements (R)		16 750,000
<i>Annulation de la comptabilisation de l'amortissement de la construction</i>		

31/12/2014	D	C
Produits de location (R)	35 400,000	
Trésorerie (B)		35 400,000
<i>Annulation de la comptabilisation du produit de location</i>		

- Passation des écritures comptables correctes :

01/01/2014	D	C
Terrains (B)	214 000,000	
Constructions (B)	321 000,000	
Etat - TVA récupérable (B)	600,000	
Trésorerie (B)		535 600,000
<i>Comptabilisation de l'acquisition de l'ensemble immobilier</i>		

02/01/2014	D	C
Immeuble de placement - Terrain (B)	107 000,000	
Immeuble de placement - Construction (B)	160 500,000	
Terrains (B)		107 000,000
Constructions (B)		160 500,000
<i>Reclassement de la partie louée de l'ensemble immobilier</i>		

31/12/2014	D	C
Trésorerie (B)	35 400,000	
Produits de location (B)		30 000,000
Etat - TVA collectée		5 400,000
<i>Comptabilisation du produit de location</i>		

31/12/2014	D	C
Dotations aux amortissements (R) 160 500 / 20	8 025,000	
Amortissements des constructions (B)		8 025,000
<i>Comptabilisation de la charge d'amortissement du siège</i>		

Pour l'évaluation ultérieure (après comptabilisation) d'un immeuble de placement, une entité doit choisir comme méthode comptable soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût, et doit appliquer la méthode choisie à tous ses immeubles de placement. Une entité doit indiquer dans les notes aux états financiers si elle applique le modèle de la juste valeur ou le modèle du coût à ses immeubles de placement, et dans quelle mesure la juste valeur des immeubles de placement repose sur une évaluation par un évaluateur indépendant ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation.

- Modèle du coût :

31/12/2014	D	C
Dotations aux amortissements (R) 160 500 / 20	8 025,000	
Amortissements des constructions IP (B)		8 025,000
<i>Comptabilisation de la charge d'amortissement du rez-de-chaussée (IP)</i>		

La juste valeur des immeubles de placement doit être indiquée dans les notes aux états financiers.

- Modèle de la juste valeur :

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 (sauf en cas d'incapacité à évaluer de façon fiable la juste valeur). Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle il se produit.

31/12/2014	D	C
Immeuble de placement - Terrain (B) 125 000 - 107 000	18 000,000	
Immeuble de placement - Construction (B) 175 000 - 160 500	14 500,000	
Profits sur immeubles de placement (R)		32 500,000
<i>Comptabilisation des plus-values sur immeubles de placement</i>		

IMMEUBLES DE PLACEMENT

REPONSES POSSIBLES

<p>1. Identification d'un immeuble de placement</p> <p>La société B est propriétaire d'un immeuble de bureaux. Neuf des dix étages de l'immeuble sont occupés par la société B et le 10^{ème} étage est loué à un tiers. Comment la société B doit-elle comptabiliser cet immeuble ?</p>	<p>(a) En tant qu'immeuble de placement.</p> <p>(b) En tant qu'immobilisation corporelle.</p> <p>(c) Neuf étages en tant qu'immobilisation corporelle et le 10^{ème} en tant qu'immeuble de placement.</p>
<p>1. Bonne réponse : c.</p> <p><i>En effet, selon IAS 40 (§ 8), lorsqu'un immeuble est occupé partiellement par son propriétaire et partiellement détenu pour en obtenir des loyers ou pour valoriser le capital, alors l'immeuble devrait être comptabilisé en deux parties séparées dans la mesure où celles-ci peuvent être vendues séparément ou peuvent être louées séparément dans le cadre d'un contrat de location-financement.</i></p> <p><i>Si dans la pratique, le 10^{ème} étage ne peut être vendu indépendamment des autres étages, la totalité de l'immeuble devrait être comptabilisée en tant qu'immobilisation corporelle (réponse b).</i></p>	
<p>2. Même cas de figure que ci-dessus en ce qui concerne le terrain sur lequel se trouve cet immeuble.</p>	<p>(a) En tant qu'immeuble de placement.</p> <p>(b) En tant qu'immobilisation corporelle.</p> <p>(c) Neuf dixièmes en tant qu'immobilisation corporelle et un dixième en tant qu'immeuble de placement.</p>
<p>2. Bonne réponse : b.</p> <p><i>En effet, même si IAS 40 ne fournit pas de précisions à ce sujet, le terrain ne peut être raisonnablement séparé et vendu par lot, même si l'immeuble peut l'être. Il semble donc plus approprié de le rattacher à l'utilisation principale du bâtiment.</i></p>	

IMMEUBLES DE PLACEMENT

REPONSES POSSIBLES

3. Immeuble sur un terrain loué

La société A est propriétaire d'un hôtel qui est loué dans le cadre d'une location simple à une société de gestion d'hôtel. L'hôtel est situé sur un terrain loué par la société A pour une période de 999 ans sans transfert de propriété à la fin du contrat de location. Comment la société A doit-elle comptabiliser l'immeuble de placement ?

- (a) Le terrain doit être comptabilisé comme un contrat de location simple selon IAS 17 et l'immeuble doit être comptabilisé en tant qu'immeuble de placement selon IAS 40.
- (b) Le terrain et l'immeuble doivent être comptabilisés comme immeuble de placement car le terrain est loué sur une période plus longue que la durée d'utilité de l'hôtel.
- (c) Etant donné qu'il n'y a aucun transfert de propriété sur le terrain, le terrain et l'immeuble doivent tous les deux être comptabilisés comme location simple.

3. Bonne réponse : a.

*Selon IAS 17 (§ 11), un terrain loué pour lequel aucun transfert de propriété n'a lieu à la fin du contrat de location doit être comptabilisé comme un contrat de location simple (operating lease) : les loyers sont constatés en compte de résultat tout au long de la durée du contrat de location. Dans le cas où un montant forfaitaire aurait été versé d'avance, les loyers versés d'avance sont présentés selon la méthode du coût amorti.
En ce qui concerne l'hôtel, le propriétaire doit le comptabiliser comme un actif loué à un tiers, soit en immeuble de placement.*

DEPENSES ULTERIEURES

Le fabricant de la pilule « Jeunesse Eternelle » est propriétaire d'un immeuble de placement, à Montauban. Au cours de l'exercice N, ce fabricant a réalisé un certain nombre de dépenses sur cet immeuble, de manière à ce qu'il conserve son « bon état ».

Eléments	A comptabiliser à l'actif	A comptabiliser en charges
<p>Pose de bordures de balcons en fer forgé</p> <p><i>La pose de bordures de balcons en fer forgé doit être comptabilisée à l'actif, dans la valeur comptable de l'immeuble de placement.</i></p> <p><i>En effet, la pose de bordures de balcons en fer forgé apporte une valeur esthétique supplémentaire à l'immeuble. Cette dépense augmente ainsi les avantages économiques futurs de l'immeuble, par exemple au travers d'une valeur locative plus élevée. De plus le coût de l'actif est connu et égal au coût des pièces et de la main d'œuvre nécessaire à la pose.</i></p>	X	
<p>Contrôle de l'étanchéité de la toiture</p> <p><i>Le contrôle de l'étanchéité de la toiture doit être comptabilisé en charges.</i></p> <p><i>En effet, le contrôle de l'étanchéité de la toiture fait partie de l'entretien de l'immeuble. Il n'augmente donc pas les avantages économiques futurs associés à l'immeuble. Cette dépense est donc une charge.</i></p>		X
<p>Remplacement de l'ascenseur existant par un ascenseur neuf</p> <p><i>Le remplacement de l'ascenseur existant par un ascenseur neuf doit être comptabilisé en charges.</i></p> <p><i>En effet, le remplacement de l'ascenseur fait partie de l'entretien de l'immeuble. Il remplace un élément de l'immeuble déjà existant et devenu obsolète. Il n'augmente donc pas les avantages économiques futurs associés à l'immeuble. Cette dépense est donc une charge.</i></p>		X

Eléments	A comptabiliser à l'actif	A comptabiliser en charges
<p>Installation d'un second ascenseur</p> <p><i>L'installation d'un second ascenseur doit être comptabilisée à l'actif, dans la valeur comptable de l'immeuble de placement.</i></p> <p><i>En effet l'installation d'un second ascenseur apporte une valeur pratique supplémentaire à l'immeuble. Cette dépense augmente ainsi les avantages économiques futurs de l'immeuble, par exemple au travers d'une valeur locative plus élevée. De plus le coût de l'actif est connu et égal au coût des pièces et de la main d'œuvre nécessaire à la pose de l'ascenseur.</i></p>	X	
<p>Remplacement des massifs floraux détruits par la grêle dans les parties communes de la résidence</p> <p><i>Le remplacement des massifs floraux doit être comptabilisé en charges.</i></p> <p><i>En effet, le remplacement des massifs floraux qui ont été détruits par la grêle, dans les parties communes de la résidence, fait partie de l'entretien de l'immeuble. Il s'agit de remplacer des éléments de l'immeuble déjà existants mais qui sont détruits. Il n'augmente donc pas les avantages économiques futurs associés à l'immeuble. Cette dépense est donc une charge.</i></p>		X

Eléments	A comptabiliser à l'actif	A comptabiliser en charges
<p>Remplacement des gaines électriques</p> <p><i>Le remplacement des gaines électriques doit être comptabilisé en charges.</i></p> <p><i>En effet, le remplacement des gaines électriques fait partie de l'entretien de l'immeuble. Il s'agit de remplacer des éléments de l'immeuble déjà existants mais qui sont devenus obsolètes. Cette dépense n'augmente donc pas les avantages économiques futurs associés à l'immeuble et, est donc comptabilisée en charge.</i></p>		X
<p>Installation d'un réseau informatique haut débit</p> <p><i>L'installation d'un réseau informatique haut débit doit être comptabilisée à l'actif, dans la valeur comptable de l'immeuble de placement.</i></p> <p><i>En effet l'installation de ce réseau apporte une valeur pratique supplémentaire à l'immeuble. Cette dépense augmente ainsi les avantages économiques futurs de l'immeuble, par exemple au travers d'une valeur locative plus élevée. De plus le coût de l'actif est connu et égal au coût des pièces et de la main d'œuvre nécessaire à la pose du réseau.</i></p>	X	
<p>Remplacement du portail de l'entrée défectueux par un portail similaire</p> <p><i>Le remplacement du portail de l'entrée doit être comptabilisé en charges.</i></p> <p><i>En effet, le remplacement du portail fait partie de l'entretien de l'immeuble. Il s'agit de remplacer un élément de l'immeuble déjà existant mais qui est devenu défectueux. Cette dépense n'augmente donc pas les avantages économiques futurs associés à l'immeuble et, est donc comptabilisée en charge.</i></p>		X

<p>Éléments</p>	<p>A comptabiliser à l'actif</p>	<p>X</p>
<p>A comptabiliser en charges</p>		

Remplacement des différentes portes d'entrée existantes par des portes sécurisées et blindées

L'installation de nouvelles portes sécurisées et blindées doit être comptabilisée à l'actif, dans la valeur comptable de l'immeuble de placement

En effet l'installation de ces portes n'est pas un simple remplacement par des portes équivalentes. Les portes posées sont sécurisées et blindées et apportent une valeur pratique supplémentaire à l'immeuble. Cette dépense augmente ainsi les avantages économiques futurs de l'immeuble, par exemple au travers d'une valeur locative plus élevée. Le plus le coût de l'actif est connu et égal au coût des pièces et de la main d'œuvre nécessaire à la pose des portes.

NORME COMPTABLE INTERNATIONALE 40

immeubles de placement

SOMMAIRE	paragraphes
OBJECTIF	1
CHAMP D'APPLICATION	2
DÉFINITIONS	5
CLASSEMENT D'UN BIEN COMME IMMEUBLE DE PLACEMENT OU COMME BIEN IMMOBILIER OCCUPÉ PAR SON PROPRIÉTAIRE	6
COMPTABILISATION	16
ÉVALUATION LORS DE LA COMPTABILISATION	20
ÉVALUATION APRÈS COMPTABILISATION	30
Méthode comptable	30
Modèle de la juste valeur	33
Incapacité à évaluer de façon fiable la juste valeur	53
Modèle du coût	56
TRANSFERTS	57
SORTIES	66
INFORMATIONS À FOURNIR	74
Modèle de la juste valeur et modèle du coût	74
Modèle de la juste valeur	76
Modèle du coût	79
DISPOSITIONS TRANSITOIRES	80
Modèle de la juste valeur	80
Modèle du coût	83
Regroupements d'entreprises	84A
DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR	85
RETRAIT D'IAS 40 (2000)	86

Objectif

1 L'objectif de la présente norme est de prescrire le traitement comptable des immeubles de placement et les dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir.

Champ d'application

2 La présente norme doit être appliquée à la comptabilisation et à l'évaluation des immeubles de placement, et aux informations à fournir à leur sujet.

3 Entre autres, la présente norme s'applique à l'évaluation, dans les états financiers du preneur, d'un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location comptabilisé comme un contrat de location-financement, et à l'évaluation, dans les états financiers du bailleur, d'un immeuble de placement mis à la disposition d'un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple. La présente norme ne traite pas des questions couvertes par IAS 17 *Contrats de location*, notamment :

- (a) du classement des contrats de location en contrats de location-financement ou contrats de location simple ;

- (b) de la comptabilisation des revenus tirés de la location d'un immeuble de placement (voir également IAS 18 *Produits des activités ordinaires*) ;
 - (c) de l'évaluation dans les états financiers du preneur d'un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location comptabilisé en tant que contrat de location simple ;
 - (d) de l'évaluation dans les états financiers du bailleur de son investissement net dans un contrat de location-financement ;
 - (e) de la comptabilisation des transactions de cession-bail ; et
 - (f) des informations à fournir sur les contrats de location-financement et les contrats de location simple.
- 4 La présente norme ne s'applique pas :
- (a) aux actifs biologiques liés à une activité agricole (voir IAS 41 *Agriculture* et IAS 16 *Immobilisations corporelles*) ; et
 - (b) aux droits miniers et aux réserves minérales telles que le pétrole, le gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables.

Définitions

5 Dans la présente norme, les termes suivants ont la signification indiquée ci-après :

La valeur comptable est le montant pour lequel un actif est comptabilisé dans l'état de la situation financière.

Le coût est le montant de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie payé ou la juste valeur de toute autre contrepartie donnée pour acquérir un actif au moment de son acquisition ou de sa construction, ou, s'il y a lieu, le montant attribué à cet actif lors de sa comptabilisation initiale selon les dispositions spécifiques d'autres IFRS, par exemple IFRS 2 *Paiement fondé sur des actions*.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. (Voir IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*.)

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 réaliser une plus-value en capital ou les deux, plutôt que pour :

- (a) l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
ou
- (b) le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Un bien immobilier occupé par son propriétaire est un bien immobilier détenu (par le propriétaire, ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives.

Classement d'un bien comme immeuble de placement ou comme bien immobilier occupé par son propriétaire

6 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 un immeuble de placement si et seulement si l'immeuble répond par ailleurs à la définition d'un immeuble de placement et que le preneur utilise le modèle de la juste valeur défini aux paragraphes 33 à 55 pour l'actif comptabilisé. Ce classement alternatif peut être utilisé au cas par cas. Toutefois, dès que ce classement alternatif a été sélectionné pour un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple, tous les immeubles classés en tant qu'immeubles de placement doivent être comptabilisés en utilisant le modèle de la juste valeur. Lorsque cette méthode alternative de classement est sélectionnée, tout droit classé de cette manière est mentionné dans les informations imposées par les paragraphes 74 à 78.

7 Un immeuble de placement est détenu pour en retirer des loyers, pour réaliser une plus-value en capital ou les deux. Par conséquent, un immeuble de placement génère des flux de trésorerie largement indépendants des autres actifs détenus par l'entité. Ceci distingue un immeuble de placement d'un bien immobilier occupé par son propriétaire. La production ou la fourniture de biens ou de services (ou l'utilisation d'un bien immobilier à des fins administratives) génère des flux de trésorerie qui sont attribuables non seulement au bien immobilier, mais aussi à d'autres actifs utilisés dans le processus de production ou de fourniture. IAS 16 s'applique aux biens immobiliers occupés par leur propriétaire.

8 Sont par exemple des immeubles de placement :

- (a) un terrain détenu pour réaliser une plus-value en capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- (b) un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (si une entité n'a pas déterminé qu'elle utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de son activité ordinaire, le terrain est considéré comme étant détenu pour réaliser une plus-value en capital) ;
- (c) un bâtiment appartenant à l'entité (ou détenu par l'entité dans le cadre d'un contrat de location-financement) et donné en location dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple ;

- (d) un bâtiment vacant mais détenu en vue d'être loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple ;
- (e) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement.

9 Sont par exemple des éléments qui ne sont pas des immeubles de placement et qui, en conséquence, n'entrent pas dans le champ d'application de la présente norme :

- (a) un bien immobilier détenu en vue de sa vente dans le cadre de l'activité ordinaire ou en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une telle vente (voir IAS 2 *Stocks*), par exemple un bien immobilier acquis exclusivement pour être vendu ultérieurement dans un avenir proche ou être aménagé et revendu ;
- (b) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement pour le compte de tiers (voir IAS 11 *Contrats de construction*) ;
- (c) un bien immobilier occupé par son propriétaire (voir IAS 16), y compris (entre autres choses) un bien immobilier détenu en vue de son utilisation future comme bien immobilier occupé par son propriétaire, un bien immobilier détenu en vue de son aménagement futur et de son utilisation ultérieure comme bien immobilier occupé par son propriétaire, un bien immobilier occupé par des membres du personnel (que ceux-ci paient ou non un loyer aux conditions du marché) et un bien immobilier occupé par son propriétaire en attendant d'être vendu ;
- (d) [supprimé]
- (e) un bien immobilier donné en location à une autre entité dans le cadre d'un contrat de location-financement.

10 Certains biens immobiliers comprennent une partie qui est détenue pour en retirer des loyers ou réaliser une plus-value en capital et une autre partie qui est détenue pour être 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.

11 Dans certains cas, une entité fournit des services accessoires aux occupants d'un bien immobilier qu'elle détient. Une entité traite ce bien immobilier comme un immeuble de placement si les services représentent une composante non significative du contrat pris dans son ensemble. C'est le cas, par exemple, lorsque le propriétaire d'un immeuble de bureaux assure des services de maintenance et de sécurité aux preneurs qui occupent l'immeuble.

12 Dans d'autres cas, les services fournis sont une composante significative. Par exemple, si une entité possède et gère un hôtel, les services fournis aux clients constituent une composante significative du contrat pris dans son ensemble. En conséquence, un hôtel géré par son propriétaire est un bien immobilier occupé par son propriétaire plutôt qu'un immeuble de placement.

13 Il peut être difficile de déterminer si les services accessoires sont d'une importance telle qu'un bien ne peut être qualifié d'immeuble de placement. À titre d'exemple, il arrive parfois que le propriétaire d'un hôtel transfère certaines responsabilités à des tiers dans le cadre d'un contrat de gestion. Les termes de ces contrats varient très largement. À une extrémité du spectre, le propriétaire peut être en substance dans la situation d'un investisseur passif. À l'autre extrémité du spectre, il peut avoir simplement sous-traité certaines fonctions quotidiennes tout en conservant une exposition importante aux variations des flux de trésorerie générés par l'exploitation de l'hôtel.

14 L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si un bien immobilier est un immeuble de placement. Une entité élabore des critères qui lui permettent d'exercer ce jugement de façon permanente et cohérente en accord avec la définition donnée d'un immeuble de placement et avec les indications correspondantes aux paragraphes 7 à 13. Le paragraphe 75(c) impose à l'entité de mentionner ces critères lorsque le classement est difficile.

14A L'exercice du jugement est également nécessaire 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 elle constitue un regroupement d'entreprises entrant dans le champ d'application d'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Il faut se reporter à IFRS 3 pour déterminer s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises. En effet, les paragraphes 7 à 14 de la présente norme visent à déterminer si un bien est un bien immobilier occupé par son propriétaire ou un immeuble de placement, et non à déterminer si l'acquisition du bien constitue un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3. Déterminer si une transaction particulière répond à la définition de regroupement d'entreprises selon IFRS 3 et si elle englobe un immeuble de placement au sens de la présente norme requiert l'application distincte des deux normes.

15 Dans certains cas, une entité possède un bien immobilier qui est loué à, et occupé par, sa société mère ou une autre filiale. Dans les états financiers consolidés, le bien immobilier ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement, car, du point de vue du groupe, il est occupé par son propriétaire. Mais, du point de vue de l'entité à laquelle il appartient, le bien immobilier est un immeuble de placement s'il répond à la définition du paragraphe 5. Par conséquent, le bailleur le traite en immeuble de placement dans ses états financiers individuels.

Comptabilisation

16 Un immeuble de placement doit être comptabilisé en tant qu'actif, si, et uniquement si :

(a) il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'immeuble de placement iront à l'entité ; et

(b) le coût de l'immeuble de placement peut être évalué de façon fiable.

17 Une entité évalue selon ce principe de comptabilisation l'ensemble des coûts de ses immeubles de placement au moment où ils sont engagés. Ces coûts comprennent les coûts engagés initialement pour acquérir l'immeuble de placement, et les coûts engagés ultérieurement pour accroître la capacité, remplacer certains éléments ou assurer l'entretien de l'immeuble.

18 Selon le principe de comptabilisation énoncé au paragraphe 16, une entité ne comptabilise pas dans la valeur comptable d'un immeuble de placement les coûts de l'entretien quotidien de cet immeuble. Ces coûts sont, au contraire, comptabilisés en résultat net lorsqu'ils sont engagés. Les coûts relatifs à l'entretien quotidien sont principalement les frais de main-d'oeuvre et de consommables, ils peuvent inclure les coûts de pièces de rechange d'importance mineure. L'objet de ces dépenses est souvent décrit comme « réparation et maintenance » du bien immobilier.

19 Des éléments d'immeubles de placement peuvent avoir été acquis par remplacement. Par exemple, les murs intérieurs peuvent être des murs qui ont remplacé les murs originaux. Selon le principe de comptabilisation, l'entité comptabilise dans la valeur comptable d'un immeuble de placement existant le coût de remplacement d'une partie de celui-ci au moment où les frais sont engagés si les critères de comptabilisation sont respectés. La valeur comptable des éléments remplacés est décomptabilisée selon les dispositions de décomptabilisation de la présente norme.

Évaluation lors de la comptabilisation

20 Un immeuble de placement doit être évalué initialement à son coût. Les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale.

21 Le coût d'un immeuble de placement acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables. Les dépenses directement attribuables sont, par exemple, les honoraires juridiques, les droits de mutation et autres coûts de transaction.

22 [Supprimé]

23 Le coût d'un immeuble de placement n'est pas augmenté par :

(a) les coûts de démarrage (sauf s'ils sont nécessaires pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation de la manière souhaitée par la direction) ;

(b) les pertes d'exploitation subies avant que l'immeuble de placement n'atteigne le niveau d'occupation prévu ; ou

(c) les montants anormaux au titre des matières premières, de la main-d'oeuvre et des autres ressources gaspillées dans la construction ou l'aménagement de l'immeuble.

24 Si le paiement d'un immeuble de placement est différé, son coût est le prix comptant équivalent. La différence entre ce montant et le total des paiements est comptabilisée en frais financiers sur la durée du crédit.

25 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 au paragraphe 20 d'IAS 17, c'est-à-dire que l'actif doit être 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 conformément à ce même paragraphe.

26 Toute prime payée pour un contrat de location est traitée à cette fin comme faisant partie des paiements minimaux au titre de la location et est par conséquent incluse 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. Des indications sur l'évaluation de la juste valeur d'un droit sur un bien immobilier figurent aux paragraphes 33 à 35, 40, 41, 48, 50 et 52 relatifs au modèle de la juste valeur ainsi que dans IFRS 13. Ces indications sont également pertinentes pour l'évaluation de la juste valeur lorsque celle-ci est utilisée comme coût aux fins de la comptabilisation initiale.

27 Un ou plusieurs immeubles de placement peuvent être acquis par voie d'échange contre un ou plusieurs actifs non monétaires ou un ensemble d'actifs monétaires et non monétaires. Les explications qui suivent portent sur l'échange d'un actif non monétaire contre un autre, mais elles s'appliquent aussi à tous les échanges décrits dans la phrase précédente. Le coût d'un immeuble de placement est évalué à la juste valeur sauf (a) si l'opération d'échange manque de substance commerciale ou (b) s'il n'est pas possible d'évaluer de manière fiable la juste valeur de l'actif reçu et de l'actif cédé. L'actif acquis est évalué de cette manière même si l'entité ne peut pas immédiatement décomptabiliser l'actif cédé. Si l'actif acquis n'est pas évalué à la juste valeur, son coût est évalué à la valeur comptable de l'actif cédé.

28 Une entité détermine si une opération d'échange présente une substance commerciale en considérant dans quelle mesure il faut s'attendre à un changement de ses flux de trésorerie futurs du fait de cette opération. Une opération d'échange a une substance commerciale si :

(a) le profil (risque, calendrier et montant) des flux de trésorerie de l'actif reçu diffère du profil des flux de trésorerie de l'actif transféré ; ou

(b) la valeur spécifique à l'entité de la partie des activités de l'entité affectée par l'opération change du fait de l'échange ; et

(c) la différence en (a) ou en (b) est significative par rapport à la juste valeur des actifs échangés.

Pour déterminer si une opération d'échange a une substance commerciale, la valeur spécifique à l'entité de la partie des activités de l'entité affectée par l'opération doit refléter les flux de trésorerie après impôt. Le résultat de ces analyses peut être évident sans qu'une entité ait à effectuer des calculs détaillés.

29 La juste valeur d'un actif peut être évaluée de façon fiable si (a) la variabilité de l'intervalle des justes valeurs raisonnables n'est pas importante pour cet actif ou si (b) les probabilités des différentes estimations dans l'intervalle peuvent être raisonnablement appréciées et utilisées pour évaluer la juste valeur. Si l'entité est en mesure d'évaluer de manière fiable la juste valeur de l'actif reçu ou de l'actif cédé, la juste valeur de l'actif cédé est alors utilisée pour évaluer le coût, sauf si la juste valeur de l'actif reçu est plus clairement évidente.

Évaluation après comptabilisation

Méthode comptable

30 **Sous réserve des exceptions prévues aux paragraphes 32A et 34, une entité doit choisir comme méthode comptable soit le modèle de la juste valeur décrit aux paragraphes 33 à 55, soit le modèle du coût décrit au paragraphe 56, et doit appliquer cette méthode à tous ses immeubles de placement.**

31 IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* dispose que l'on ne doit changer délibérément de méthode comptable que si le changement permet de produire des états financiers qui fournissent des informations fiables et plus pertinentes sur les effets des transactions, autres événements ou conditions sur la situation financière, la performance financière ou les flux de trésorerie de l'entité. Il est hautement improbable que l'abandon du modèle de la juste valeur pour le modèle du coût permette une présentation plus appropriée.

32 La présente norme impose à toutes les entités d'évaluer la juste valeur d'un immeuble de placement dans le but soit de son évaluation (si l'entité utilise le modèle de la juste valeur), soit de la présentation d'informations (si elle utilise le modèle du coût). Les entités sont encouragées, mais sans obligation, à évaluer la juste valeur d'un immeuble de placement sur la base d'une évaluation faite par un évaluateur indépendant possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation.

32A **L'entité peut choisir :**

(a) **pour tous les immeubles de placement auxquels sont adossés des passifs qui fournissent un rendement directement lié à la juste valeur d'actifs spécifiés — y compris ces immeubles de placement — ou au rendement obtenu de ces actifs, soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût ;**

(b) **pour tous les autres immeubles de placement, soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût, indépendamment du choix fait en (a).**

32B Certains assureurs et d'autres entités exploitent un fonds immobilier interne qui émet des parts fictives, certaines d'entre elles étant détenues par des investisseurs dans des contrats liés, d'autres parts étant détenues par l'entité. Le paragraphe 32A ne permet pas à une entité d'évaluer le bien immobilier détenu par le fonds en partie au coût, et en partie à la juste valeur.

32C Si une entité choisit différents modèles pour les deux catégories décrites au paragraphe 32A, les ventes d'immeubles de placement entre des portefeuilles d'actifs évalués en utilisant différents modèles doivent être comptabilisées à la juste valeur et la variation cumulée de la juste valeur doit être comptabilisée en résultat net. En conséquence, si un immeuble de placement d'un portefeuille utilisant le modèle de la juste valeur est vendu pour être transféré à un portefeuille utilisant le modèle du coût, la juste valeur de l'immeuble à la date de la vente devient son coût présumé.

Modèle de la juste valeur

33 **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, sauf dans les cas décrits au paragraphe 53.**

34 **Lorsqu'un droit sur un bien immobilier détenu par un preneur dans le cadre d'une location simple est classé comme un immeuble de placement selon le paragraphe 6, le choix du paragraphe 30 ne s'applique pas ; le modèle de la juste valeur doit être appliqué.**

35 **Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle il se produit.**

36–39 [Supprimés]

40 Lorsqu'elle évalue la juste valeur d'un immeuble de placement conformément à IFRS 13, l'entité doit s'assurer que cette valeur reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et d'autres hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'immeuble dans les conditions actuelles du marché.

41 Le paragraphe 25 précise la base de comptabilisation initiale du coût d'un droit sur un immeuble loué. Le paragraphe 33 impose que le droit dans l'immeuble loué fasse l'objet, si nécessaire, d'une réévaluation à la juste valeur. Pour un contrat de location négocié à des conditions de marché, la juste valeur à l'acquisition du droit sur l'immeuble

loué, nette de tous les loyers prévus (y compris ceux qui se rapportent à des passifs comptabilisés), devrait être égale à zéro. Cette juste valeur ne change pas, même si, pour des raisons comptables, un actif loué et un passif sont comptabilisés à la juste valeur ou à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, conformément au paragraphe 20 d'IAS 17. Donc, le fait de réévaluer l'actif loué pour le porter de son coût déterminé conformément au paragraphe 25 à sa juste valeur déterminée conformément au paragraphe 33 ne devrait pas donner lieu à un profit initial ou à une perte initiale, sauf si la juste valeur est évaluée à des dates différentes. Cela pourrait se produire lorsque l'entité opte pour le modèle de la juste valeur après comptabilisation initiale.

42-47 [Supprimés]

48 Dans des cas exceptionnels, il apparaît clairement, lorsque l'entité fait l'acquisition d'un immeuble de placement (ou lorsqu'un bien immobilier existant devient un immeuble de placement après un changement d'utilisation), que la variabilité de l'intervalle des justes valeurs raisonnables est si grande et que les probabilités des différents résultats sont si difficiles à évaluer que l'utilité d'une mesure unique de la juste valeur est remise en cause. Cela peut indiquer que la juste valeur du bien ne pourra être évaluée de façon fiable et continue (voir paragraphe 53).

49 [Supprimé]

50 Dans la détermination de la valeur comptable d'un immeuble de placement selon le modèle de la juste valeur, une entité ne comptabilise pas deux fois les actifs ou les passifs qui sont comptabilisés comme des actifs ou des passifs distincts. Par exemple :

- (a) des équipements tels que les ascenseurs ou les installations de climatisation font souvent partie intégrante d'un immeuble et sont généralement inclus dans la juste valeur de l'immeuble de placement plutôt que comptabilisés séparément en tant qu'immobilisations corporelles ;
- (b) si un bureau est loué meublé, la juste valeur du bureau inclut généralement la juste valeur du mobilier car le revenu locatif se réfère au bureau meublé. Lorsque le mobilier est inclus dans la juste valeur de l'immeuble de placement, l'entité ne comptabilise pas ce mobilier comme un actif distinct ;
- (c) la juste valeur d'un immeuble de placement exclut les revenus d'un contrat de location simple payés d'avance ou à payer, car l'entité les comptabilise comme un passif ou un actif distinct ;
- (d) la juste valeur d'un immeuble de placement détenu dans le cadre d'un contrat de location reflète les flux de trésorerie attendus (y compris le loyer conditionnel dont on s'attend à ce qu'il devienne exigible). Par conséquent, si une évaluation obtenue pour un immeuble est nette de tous les paiements attendus, il faut réintégrer le montant de tout passif locatif comptabilisé de manière à obtenir la valeur comptable de l'immeuble de placement en utilisant le modèle de la juste valeur.

51 [Supprimé]

52 Dans certains cas, l'entité s'attend à ce que la valeur actualisée de ses paiements relatifs à un immeuble de placement (autres que les paiements relatifs à des passifs comptabilisés) excède la valeur actualisée des encaissements correspondants. L'entité applique IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* pour déterminer si elle comptabilise un passif et, le cas échéant, comment elle l'évalue.

Incapacité à évaluer de façon fiable la juste valeur

53 Il existe une présomption réfutable selon laquelle une entité est capable d'évaluer la juste valeur d'un immeuble de placement de façon fiable et continue. Cependant, dans des cas exceptionnels, il apparaît clairement, lorsqu'une entité fait l'acquisition d'un immeuble de placement (ou lorsqu'un bien immobilier existant devient un immeuble de placement après un changement d'utilisation), qu'il n'est pas possible d'évaluer la juste valeur de l'immeuble de placement de façon fiable et continue. Cela se produit si, et seulement si, le marché pour des immeubles comparables est inactif (par exemple, il y a peu de transactions récentes, les cours ne sont pas actuels, ou les prix de transaction observés indiquent que le vendeur a été forcé de vendre) et que l'on ne dispose pas d'autres évaluations fiables de la juste valeur (par exemple sur la base de projections actualisées des flux de trésorerie). Si l'entité établit que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction ne peut pas être évaluée de manière fiable, mais prévoit qu'elle pourra l'être lorsque la construction sera terminée, l'entité doit évaluer l'immeuble au coût jusqu'à ce que sa juste valeur puisse être évaluée de façon fiable ou jusqu'à ce que la construction soit terminée (selon ce qui se produira en premier). Si l'entité établit que la juste valeur d'un immeuble de placement (autre qu'un immeuble de placement en cours de construction) ne peut pas être évaluée de façon fiable et continue, elle doit évaluer cet immeuble de placement en utilisant le modèle du coût décrit dans IAS 16. La valeur résiduelle de l'immeuble de placement doit être présumée égale à zéro. L'entité doit appliquer IAS 16 jusqu'à la sortie de l'immeuble de placement.

53A Lorsqu'une entité devient capable d'évaluer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction précédemment évalué au coût, elle doit évaluer cet immeuble à sa juste valeur. Lorsque la construction de cet immeuble est terminée, on présume que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable. Si tel n'est pas le cas, conformément au paragraphe 53, l'immeuble doit être comptabilisé en utilisant le modèle du coût selon IAS 16.

53B La présomption selon laquelle la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction peut être évaluée de façon fiable est réfutable uniquement lors de la comptabilisation initiale. Une entité qui a évalué un immeuble

de placement en cours de construction à la juste valeur ne peut pas conclure que la juste valeur de l'immeuble de placement terminé ne peut pas être évaluée de façon fiable.

54 Dans les cas exceptionnels où l'entité est tenue, pour la raison indiquée au paragraphe 53, d'évaluer un immeuble de placement en utilisant le modèle du coût selon IAS 16, elle évalue tous ses autres immeubles de placement à la juste valeur, y compris les immeubles de placement en cours de construction. Dans ces cas, même si l'entité peut utiliser le modèle du coût pour un immeuble de placement donné, elle doit continuer à comptabiliser chacun des autres immeubles selon le modèle de la juste valeur.

55 Si auparavant l'entité évaluait un immeuble de placement à la juste valeur, elle doit continuer à l'évaluer à la juste valeur jusqu'à sa sortie (ou jusqu'à ce que le bien immobilier devienne un bien occupé par son propriétaire ou jusqu'à ce que l'entité commence à aménager le bien en vue de sa vente ultérieure dans le cadre de l'activité ordinaire) même si des transactions comparables sur le marché deviennent moins fréquentes ou si les prix de marché deviennent moins facilement disponibles.

Modèle du coût

56 Après la comptabilisation initiale, une entité qui choisit le modèle du coût doit évaluer l'ensemble de ses immeubles de placement selon les dispositions d'IAS 16 relatives à ce modèle, à l'exception de ceux qui satisfont aux critères de classement comme détenus en vue de la vente (ou sont inclus dans un groupe destiné à être cédé qui est classé comme détenu en vue de la vente) selon IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Les immeubles de placement qui satisfont aux critères de classement comme détenus en vue de la vente (ou sont inclus dans un groupe destiné à être cédé qui est classé comme détenu en vue de la vente) doivent être évalués selon IFRS 5.

Transferts

57 Des transferts, entrées ou sorties, de la catégorie immeubles de placement doivent être effectués si, et seulement si, il y a changement d'utilisation mis en évidence par :

- (a) un commencement d'occupation par le propriétaire, pour un transfert de la catégorie immeubles de placement vers la catégorie biens occupés par leur propriétaire ;
- (b) un commencement d'aménagement en vue d'une vente, pour un transfert de la catégorie immeubles de placement vers la catégorie stocks ;
- (c) une fin d'occupation par le propriétaire, pour un transfert de la catégorie biens occupés par leur propriétaire vers la catégorie immeubles de placement ; ou
- (d) le commencement d'un contrat de location simple au profit d'une autre partie, pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie immeubles de placement.
- (e) [supprimé]

58 Le paragraphe 57(b) impose à une entité de transférer un bien immobilier de la catégorie immeubles de placement à la catégorie stocks si, et uniquement si, il y a changement d'utilisation mis en évidence par un commencement d'aménagement en vue de la vente. Lorsqu'une entité décide de vendre un immeuble de placement sans procéder à aucun aménagement, elle continue à le comptabiliser comme un immeuble de placement jusqu'à ce qu'il soit décomptabilisé (éliminé de l'état de la situation financière) et ne le traite pas en tant que stocks. De même, si une entité commence à réaménager un immeuble de placement existant pour être utilisé de nouveau en tant qu'immeuble de placement, celui-ci reste un immeuble de placement et n'est pas reclassé en tant que bien immobilier occupé par son propriétaire durant les travaux de réaménagement.

59 Les paragraphes 60 à 65 s'appliquent aux questions de comptabilisation et d'évaluation qui se posent lorsqu'une entité utilise le modèle de la juste valeur pour un immeuble de placement. Lorsqu'elle utilise le modèle du coût, les transferts entre les catégories immeubles de placement, biens immobiliers occupés par leur propriétaire et stocks ne changent pas la valeur comptable du bien immobilier transféré et ne changent pas le coût de ce bien immobilier pour son évaluation ou les informations à fournir.

60 Pour un transfert d'un immeuble de placement évalué à la juste valeur vers la catégorie biens immobiliers occupés par leur propriétaire ou la catégorie stocks, le coût présumé du bien immobilier pour sa comptabilisation ultérieure selon IAS 16 ou IAS 2 doit être sa juste valeur à la date du changement d'utilisation.

61 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.

62 Jusqu'à la date à laquelle un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement comptabilisé à la juste valeur, l'entité amortit le bien immobilier et comptabilise toute perte de valeur qui est survenue. 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. En d'autres termes :

- (a) toute diminution de la valeur comptable du bien qui en résulte est comptabilisée en résultat net. Cependant, dans la mesure où un montant est enregistré dans l'écart de réévaluation au titre dudit bien, la diminution est

comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et réduit l'écart de réévaluation dans les capitaux propres ;

(b) toute augmentation de la valeur comptable en résultant est traitée comme suit :

(i) dans la mesure où l'augmentation annule une perte de valeur antérieure pour ce bien, elle est comptabilisée en résultat net. Le montant comptabilisé en résultat net n'excède pas le montant nécessaire pour ramener la valeur comptable à la valeur comptable (diminuée des amortissements) qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée,

(ii) tout solde de l'augmentation est comptabilisé dans les autres éléments du résultat global et augmente l'écart de réévaluation dans les capitaux propres. Lors de la sortie ultérieure de l'immeuble de placement, l'écart de réévaluation inclus dans les capitaux propres peut être transféré en résultats non distribués. Le transfert de la rubrique écart de réévaluation à la rubrique résultats non distribués ne s'effectue pas par le biais du résultat net.

63 Pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie immeubles de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, toute différence entre la juste valeur du bien immobilier à cette date et sa valeur comptable antérieure doit être comptabilisée en résultat net.

64 Le traitement des transferts de la catégorie stocks à la catégorie immeubles de placement qui seront comptabilisés à la juste valeur est cohérent avec le traitement des ventes de stocks.

65 Lorsqu'une entité achève la construction ou l'aménagement d'un immeuble de placement construit pour elle-même, qui sera comptabilisé à la juste valeur, toute différence entre la juste valeur du bien immobilier à cette date et sa valeur comptable antérieure doit être comptabilisée en résultat net.

Sorties

66 Un immeuble de placement doit être décomptabilisé (éliminé de l'état de la situation financière) lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie.

67 La sortie d'un immeuble de placement peut résulter d'une vente ou de la conclusion d'un contrat de location-financement. Pour déterminer la date de sortie d'un immeuble de placement, l'entité applique les critères d'IAS 18 pour la comptabilisation du produit de la vente des biens et prend en compte les indications correspondantes des exemples illustratifs qui accompagnent IAS 18. IAS 17 s'applique aux sorties résultant de la conclusion d'un contrat de location-financement ou d'une cession-bail.

68 Si, conformément au principe de comptabilisation énoncé au paragraphe 16, une entité comptabilise, dans la valeur comptable d'un actif, le coût du remplacement d'une partie d'un immeuble de placement, elle décomptabilise la valeur comptable de la partie remplacée. Pour un immeuble de placement comptabilisé selon le modèle du coût, une partie remplacée peut être une partie qui n'a pas été amortie séparément. S'il n'est pas praticable pour une entité de déterminer la valeur comptable de la partie remplacée, elle peut utiliser le coût de remplacement comme indication de ce que le coût de la partie remplacée était au moment de son acquisition ou de sa construction. Dans le modèle de la juste valeur, la juste valeur de l'immeuble de placement peut déjà refléter le fait que la partie qui doit être remplacée a perdu sa valeur. Dans d'autres cas, il peut être difficile de discerner à quel point la juste valeur doit être réduite pour la partie qui est remplacée. Lorsqu'il est impossible de déterminer la juste valeur de la partie remplacée, une solution alternative consiste à inclure le coût du remplacement dans la valeur comptable de l'actif, puis à réestimer la juste valeur, comme ce serait le cas pour des additions d'éléments n'impliquant pas de remplacement.

69 Les profits ou pertes résultant de la mise hors service ou de la sortie d'un immeuble de placement doivent être déterminés comme la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif et doivent être comptabilisés en résultat net (sauf disposition contraire d'IAS 17 en cas de cession-bail) dans la période où intervient la mise hors service ou la sortie de l'actif.

70 La contrepartie à recevoir lors de la sortie d'un immeuble de placement est comptabilisée initialement à la juste valeur. En particulier, dans le cas d'un paiement différé, la contrepartie reçue est comptabilisée initialement au prix comptant équivalent. La différence entre le montant nominal de la contrepartie et le prix comptant équivalent est comptabilisée en produits financiers selon IAS 18, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

71 Une entité applique IAS 37 ou d'autres normes, selon le cas, à tous les passifs qu'elle conserve après la sortie d'un immeuble de placement.

72 Les indemnisations reçues de tiers, relatives à des immeubles de placement dépréciés, perdus ou abandonnés doivent être comptabilisées en résultat net lorsqu'elles deviennent exigibles.

73 Les dépréciations ou pertes sur immeubles de placement, les demandes de règlement ou le paiement d'indemnités liés provenant de tiers, et tout achat ou construction ultérieurs d'actifs de remplacement sont des événements économiques indépendants et doivent être comptabilisés comme suit :

(a) les dépréciations d'immeubles de placement sont comptabilisées selon IAS 36 ;

(b) les mises hors service ou les sorties d'immeubles de placement sont comptabilisées selon les paragraphes 66 à 71 de la présente norme ;

- (c) les indemnités provenant de tiers pour un immeuble de placement qui a été déprécié, perdu ou détruit sont comptabilisées en résultat net lorsqu'elles deviennent exigibles ; et
- (d) le coût des actifs réparés, achetés ou construits en remplacement est déterminé conformément aux paragraphes 20 à 29 de la présente norme.

Informations à fournir

Modèle de la juste valeur et modèle du coût

74 Les informations à fournir ci-après s'appliquent en plus des informations à fournir selon IAS 17. Selon IAS 17, le propriétaire d'un immeuble de placement fournit les informations relatives aux bailleurs pour les contrats de location qu'il a conclus. Une entité qui détient un immeuble de placement dans le cadre d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement fournit les informations des preneurs pour les contrats de location-financement et les informations des bailleurs pour tous les contrats de location simple conclus.

75 Une entité doit fournir les informations suivantes :

- (a) si elle applique le modèle de la juste valeur ou le modèle du coût ;
- (b) si elle applique le modèle de la juste valeur, si des droits sur des biens immobiliers détenus dans le cadre de contrats de location simples sont classés et comptabilisés comme immeubles de placement et dans quelles circonstances ;
- (c) lorsque le classement est difficile (voir paragraphe 14), les critères qu'elle utilise pour distinguer un immeuble de placement d'un bien immobilier occupé par son propriétaire et d'un bien immobilier détenu en vue de sa vente dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- (d) [supprimé]
- (e) dans quelle mesure la juste valeur des immeubles de placement (telle qu'évaluée ou telle qu'indiquée dans les états financiers) repose sur une évaluation par un évaluateur indépendant ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation. S'il n'y a pas eu de telle évaluation, ce fait doit être indiqué ;
- (f) les montants comptabilisés en résultat net au titre :
 - (i) des produits locatifs des immeubles de placement,
 - (ii) des charges d'exploitation directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période,
 - (iii) des charges d'exploitation directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période, et
 - (iv) de la variation cumulée de la juste valeur comptabilisée en résultat net sur la vente d'un immeuble de placement qui est transféré d'un portefeuille d'actifs utilisant le modèle du coût à un portefeuille utilisant le modèle de la juste valeur (voir paragraphe 32C) ;
- (g) l'existence de restrictions (et le montant de ces restrictions) relativement à la possibilité de réaliser les immeubles de placement ou de récupérer les produits de leur location et le produit de leur cession ;
- (h) les obligations contractuelles d'achat, de construction et d'aménagement des immeubles de placement ou de réparation, de maintenance ou d'améliorations.

Modèle de la juste valeur

76 Outre les informations imposées par le paragraphe 75, une entité qui applique le modèle de la juste valeur décrit aux paragraphes 33 à 55 doit également fournir un rapprochement entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période montrant les informations suivantes :

- (a) les entrées, en indiquant séparément celles qui résultent d'acquisitions et celles qui résultent de dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable d'un actif ;
- (b) les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entreprises ;
- (c) les actifs classés comme détenus en vue de la vente ou inclus dans un groupe destiné à être cédé classé comme détenu en vue de la vente selon IFRS 5 et autres sorties ;
- (d) les profits ou pertes nets résultant d'ajustements de la juste valeur ;
- (e) les écarts de change nets provenant de la conversion des états financiers dans une autre monnaie de présentation et de la conversion d'un établissement à l'étranger dans la monnaie de présentation de l'entité présentant l'information financière ;
- (f) les transferts vers et depuis les catégories stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaire ; et
- (g) autres variations.

77 Lorsqu'une évaluation obtenue pour un immeuble de placement fait l'objet d'ajustements significatifs en vue des états financiers, par exemple pour éviter de compter deux fois des actifs ou passifs qui sont comptabilisés en

tant qu'actifs et passifs séparés comme décrit au paragraphe 50, l'entité doit fournir un rapprochement entre l'évaluation obtenue et l'évaluation après ajustement intégrée aux états financiers, présentant séparément le montant global de toutes les obligations liées à des contrats de location comptabilisées qui ont été ajoutées a posteriori et tous les autres ajustements significatifs.

78 Dans les cas exceptionnels visés au paragraphe 53, lorsqu'une entité évalue un immeuble de placement en utilisant le modèle du coût décrit dans IAS 16, le rapprochement imposé par le paragraphe 76 doit indiquer les montants relatifs à cet immeuble de placement séparément des montants relatifs aux autres immeubles de placement. L'entité doit en outre fournir les informations suivantes :

- (a) une description de l'immeuble de placement ;
- (b) une explication des raisons pour lesquelles la juste valeur ne peut être évaluée de façon fiable ;
- (c) si possible, l'intervalle d'estimation à l'intérieur duquel il est hautement probable que la juste valeur se situe ; et
- (d) lors de la sortie d'un immeuble de placement non comptabilisé à la juste valeur :
 - (i) le fait que l'entité s'est séparée d'un immeuble de placement non comptabilisé à la juste valeur,
 - (ii) la valeur comptable de l'immeuble de placement au moment de sa vente, et
 - (iii) le montant du profit ou de la perte comptabilisé.

Modèle du coût

79 Outre les informations imposées par le paragraphe 75, une entité appliquant le modèle du coût visé au paragraphe 56 doit indiquer :

- (a) les modes d'amortissement utilisés ;
- (b) les durées d'utilité ou les taux d'amortissement utilisés ;
- (c) la valeur comptable brute et le cumul des amortissements (ajouté aux cumuls des pertes de valeur) en début et en fin de période ;
- (d) un rapprochement entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période, montrant :
 - (i) les entrées, en indiquant séparément celles qui résultent d'acquisitions et celles qui résultent de dépenses ultérieures comptabilisées en tant qu'actif,
 - (ii) les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entreprises,
 - (iii) les actifs classés comme détenus en vue de la vente ou inclus dans un groupe destiné à être cédé classé comme détenu en vue de la vente selon IFRS 5 et autres sorties,
 - (iv) les amortissements,
 - (v) le montant des pertes de valeur comptabilisées et le montant des pertes de valeur reprises au cours de la période selon IAS 36,
 - (vi) les écarts de change nets provenant de la conversion des états financiers dans une autre monnaie de présentation et de la conversion d'un établissement à l'étranger dans la monnaie de présentation de l'entité présentant l'information financière,
 - (vii) les transferts vers et depuis les catégories stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaire, et
 - (viii) les autres changements ;
- (e) la juste valeur des immeubles de placement. Dans les cas exceptionnels décrits au paragraphe 53, où une entité ne peut évaluer de façon fiable la juste valeur de l'immeuble de placement, elle doit fournir :
 - (i) une description de l'immeuble de placement,
 - (ii) une explication des raisons pour lesquelles la juste valeur ne peut être évaluée de façon fiable, et
 - (iii) si possible, l'intervalle d'estimations à l'intérieur duquel il est hautement probable que la juste valeur se situe.

Dispositions transitoires

Modèle de la juste valeur

80 Une entité qui a précédemment appliqué IAS 40 (2000), et qui choisit pour la première fois de classer et de comptabiliser comme immeubles de placement une partie ou la totalité de ses droits sur des biens immobiliers détenus dans le cadre d'un contrat de location simple et répondant aux critères d'un immeuble de placement, doit comptabiliser l'effet de ce choix comme un ajustement du solde à l'ouverture des résultats non distribués pour la période pendant laquelle le choix est fait pour la première fois. De plus :

(a) si l'entité a préalablement indiqué au public (dans des états financiers ou ailleurs) la juste valeur de ces droits sur des biens immobiliers pour des périodes antérieures (évaluée sur une base qui satisfait à la définition de la juste valeur donnée dans IFRS 13), l'entité est encouragée, mais nullement tenue :

- (i) d'ajuster le solde d'ouverture des résultats non distribués pour la première période présentée pour laquelle cette juste valeur a été communiquée au public, et
- (ii) de retraiter l'information comparative de ces périodes ; et

(b) si l'entité n'a pas préalablement communiqué au public les informations décrites au point (a), elle ne doit pas retraiter les informations comparatives et doit indiquer ce fait.

81 La présente norme impose un traitement différent de celui qui est imposé par IAS 8. IAS 8 impose le retraitement d'informations comparatives, sauf si ce retraitement est impraticable.

82 Lorsqu'une entité applique la présente norme pour la première fois, l'ajustement du solde d'ouverture des résultats non distribués inclut le reclassement de tout montant porté en écart de réévaluation pour les immeubles de placement

Modèle du coût

83 IAS 8 s'applique à tout changement de méthodes comptables qui est effectué lorsqu'une entité applique pour la première fois la présente norme et choisit d'utiliser le modèle du coût. L'incidence du changement de méthodes comptables inclut le reclassement de tout montant porté en écart de réévaluation pour les immeubles de placement.

84 Les dispositions des paragraphes 27 à 29 relatives à l'évaluation initiale d'un immeuble de placement acquis en échange d'actifs ne doivent être appliquées de manière prospective qu'aux transactions futures.

Regroupements d'entreprises

84A La publication des *Améliorations annuelles — Cycle 2011–2013*, en décembre 2013, a donné lieu à l'ajout du paragraphe 14A et d'un intertitre précédant le paragraphe 6. L'entité doit appliquer cette modification de manière prospective aux acquisitions d'immeubles de placement à compter du début de la période au cours de laquelle elle en fait l'adoption. Par conséquent, les acquisitions d'immeubles de placement comptabilisées au cours de périodes antérieures ne doivent pas être ajustées. Cependant, l'entité peut choisir d'appliquer la modification à des acquisitions d'immeubles de placement réalisées avant le début du premier exercice ouvert à compter de la date d'entrée en vigueur si et seulement si elle dispose des informations dont elle a besoin pour appliquer la modification à ces transactions passées.

Date d'entrée en vigueur

85 L'entité doit appliquer la présente norme pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005. Une application anticipée est encouragée. Si l'entité applique la présente norme à une période ouverte avant le 1er janvier 2005, elle doit l'indiquer.

85A La publication d'IAS 1 *Présentation des états financiers* (révisée en 2007) a donné lieu à la modification de la terminologie utilisée dans les IFRS et du paragraphe 62. L'entité doit appliquer ces modifications pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. Si l'entité applique IAS 1 (révisée en 2007) à une période antérieure, elle doit appliquer les modifications à cette période.

85B La publication d'*Améliorations des IFRS*, en mai 2008, a donné lieu à la modification des paragraphes 8, 9, 48, 53, 54 et 57, à la suppression du paragraphe 22 et à l'ajout des paragraphes 53A et 53B. L'entité doit appliquer ces modifications à titre prospectif pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. L'entité est autorisée à appliquer les modifications aux immeubles de placement en cours de construction à compter de n'importe quelle date antérieure au 1er janvier 2009, à condition que les justes valeurs des immeubles de placement en cours de construction aient été évaluées aux dates d'application des modifications. Une application anticipée est autorisée. Si l'entité applique les modifications à une période antérieure, elle doit l'indiquer et appliquer en même temps les modifications des paragraphes 5 et 81E d'IAS 16 *Immobilisations corporelles*.

85C La publication d'IFRS 13, en mai 2011, a donné lieu à la modification de la définition de la juste valeur au paragraphe 5, des paragraphes 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 à 80 et 85B, ainsi qu'à la suppression des paragraphes 36 à 39, 42 à 47, 49, 51 et 75(d). L'entité qui applique IFRS 13 doit appliquer ces modifications.

85D La publication des *Améliorations annuelles — Cycle 2011–2013*, en décembre 2013, a donné lieu à l'ajout d'intertitres avant le paragraphe 6 et après le paragraphe 84, ainsi qu'à l'ajout des paragraphes 14A et 84A. L'entité doit appliquer ces modifications pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2014. Une application anticipée est permise. Si l'entité applique les modifications à une période antérieure, elle doit l'indiquer.

85E [Ajouté dans les mises à jour]

Retrait d'IAS 40 (2000)

86 La présente norme annule et remplace IAS 40 *Immeubles de placement* (publiée en 2000).