

IMMEUBLES DE PLACEMENT

REPNSES 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

<p>3. Immeuble sur un terrain loué</p> <p>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 ?</p>	<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
<p>3. Bonne réponse : a.</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En ce qui concerne l'hôtel, le propriétaire doit le comptabiliser comme un actif loué à un tiers, soit en immeuble de placement.</i></p>	

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

Eléments	A comptabiliser à l'actif	A comptabiliser en charges
<p>Remplacement des différentes portes d'entrée existantes par des portes sécurisées et blindées</p> <p><i>L'installation de nouvelles portes sécurisées et blindées doit être comptabilisée à l'actif, dans la valeur comptable de l'immeuble de placement.</i></p> <p><i>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. 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 des portes.</i></p>	X	