

Immeubles de placement : la juste valeur également applicable aux constructions en cours

Un amendement de la norme IAS 40 prévoit l'extension du modèle de la juste valeur aux immeubles de placement en cours de construction.

L'International Accounting Standards Board (IASB) a publié, en mai 2008, un amendement de la norme IAS 40 relative au traitement comptable des immeubles de placement (catégorie distincte des autres biens immobiliers). Cet amendement étend le champ d'application de la norme IAS 40 en introduisant de nouvelles règles sous-tendant la comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction. Auparavant, conformément aux dispositions générales de la norme IAS 16 «Immobilisations corporelles», de tels immeubles devaient être comptabilisés au coût jusqu'à la date d'achèvement, indépendamment de l'intention d'utilisation ultérieure des propriétaires. Avec l'expérience, l'IASB a fait le constat que les entreprises étaient de plus en plus en mesure d'évaluer de façon fiable la juste valeur des immeubles de placement en cours de construction et a souhaité remédier à cette distorsion de traitement, en étendant le champ d'application de la norme IAS 40 aux constructions en cours. Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les principales nouveautés de la version amendée de la norme IAS 40, d'application obligatoire aux comptes des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009 (adoption par l'Union européenne le 23 janvier 2009).

1. Classement comptable des constructions

L'amendement est applicable à tous les immeubles de placement en cours de construction, indépendamment de la date de début de construction. Les entreprises sont donc tenues, lors de la première application de la norme IAS 40 amendée, d'identifier les immeubles de placement en cours de construction ; en pratique, il s'agit de ceux détenus en vue de percevoir des loyers et/ou de valoriser le capital ainsi constitué. Le reclassement doit être cohérent avec le traitement comptable précédemment retenu : ainsi, un immeuble en cours de construction, initialement comptabilisé en stock, ne pourra a priori pas être reclassé en immeuble de placement. Toutefois, ainsi que le prévoyait déjà la norme IAS 40 non amendée (paragraphe 57.d), les entreprises peuvent reclasser parmi les immeubles de placement des biens immobiliers auparavant exclus du champ d'application de la norme IAS 40. A titre d'exemple, des immeubles, ayant à l'origine vocation à être vendus dans le



Xavier Paper, associé,
Paper Audit & Conseil

cadre d'opérations de promotion, sont susceptibles d'être reclassés en immeubles de placement dans l'hypothèse où ils donnent lieu à conclusion d'un contrat de bail.

2. Traitement comptable des immeubles de placement en cours de construction

La principale modification résultant de l'amendement porte sur les principes d'évaluation des immeubles en cours de construction détenus à des fins de placement. Dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de la norme IAS 40, ces immeubles sont désormais susceptibles d'être comptabilisés, sur option, sur la base du modèle de la juste valeur. En pratique, cette option pourrait très souvent se transformer en obligation dans la mesure où le principe d'évaluation retenu pour les immeubles en cours de construction doit être identique à celui utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement déjà achevés. Néanmoins, dans l'hypothèse, rare en pratique, où la juste valeur d'un immeuble de placement n'est pas susceptible d'être déterminée de façon fiable avant sa date d'achèvement, la norme IAS 40 prévoit un traitement comptable alternatif : la construction est évaluée au coût, jusqu'à ce que sa juste valeur puisse être déterminée de façon fiable ou jusqu'à ce que la construction soit achevée. Les entreprises appliquant le modèle de la juste valeur sont tenues d'enregistrer les variations de valeur au sein du compte de résultat. En vertu du paragraphe 85B, l'amendement à la norme IAS 40 s'applique de manière prospective. En conséquence, lors de la première application de la norme IAS 40 amendée, les gains de juste valeur non comptabilisés antérieurement, ainsi qu'éventuellement, les pertes non encore reconnues par le biais d'une dépréciation, doivent être enregistrés en totalité dans le compte de résultat du premier exercice d'application (exercice 2009 pour les entreprises ne procédant pas à une application anticipée). Les entreprises ne sont pas tenues de présenter la valeur des immeubles de placement en cours de construction au titre des périodes antérieures à l'adoption de la norme IAS 40 amendée.

3. Conclusion

Si, d'un point de vue théorique, l'amendement n'est pas porteur de nouvelles règles, sa mise en œuvre pratique pourrait s'avérer délicate, notamment dans l'hypothèse où aucun contrat de bail ne serait susceptible d'être conclu à court terme. ■