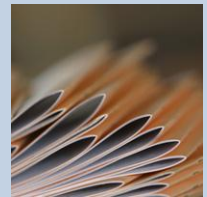


Comparaison des normes IFRS et des PCGR du Canada

Publication no 5 – immeubles de placement



Les normes internationales d'information financière (IFRS) et les principes comptables généralement reconnus (PCGR) du Canada constituent des cadres fondés sur des concepts. Du point de vue conceptuel, la grande majorité des principes généraux sont les mêmes. Toutefois, l'application des principes généraux des normes IFRS peut être très différente de celle des PCGR du Canada. Par conséquent, pour comprendre l'ampleur des différences entre les normes IFRS et les PCGR du Canada, il est essentiel de ne pas se limiter aux principes généraux et d'examiner les directives détaillées présentées dans les normes. Le présent document est le cinquième d'une série de publications qui présentent de l'information détaillée sur les principales différences entre les normes IFRS et les PCGR du Canada.

Le sujet de ce numéro couvre les immeubles de placement et s'intéresse particulièrement aux points suivants :

- le type d'immeubles couverts par la norme IAS 40 - immeubles de placement (« la norme »);
- les règles d'évaluation des immeubles de placement lors de leur constatation initiale et ultérieurement.

Références

Normes IFRS : IAS 40

PCGR du Canada : chapitre 3061

Introduction

Pour de nombreuses entités qui détiennent des immeubles, soit en pleine propriété, soit par le biais d'un contrat de location, l'adoption des IFRS aura certainement des conséquences importantes sur leurs résultats et leur bilan. Les immeubles de placement, un terme qui n'existe pas dans le cadre des PCGR du Canada, font partie des secteurs d'activités qui subiront les plus grands changements. Selon les IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés selon la norme IAS 40 et sont définis comme un bien immobilier (terrain ou bâtiment - ou partie d'un bâtiment - ou les deux) détenu par une entité pour en retirer des revenus locatifs ou pour valoriser le capital (ou les deux) plutôt que pour l'utiliser à ses fins propres (soit dans la production ou la fourniture de biens et services, ou à des fins administratives) ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.



BDO Dunwoody s.r.l.
Comptables agréés
et conseillers

Détermination des immeubles de placement dans le cadre des IFRS

Déterminer si les biens immobiliers détenus se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur du champ d'application de la norme constitue un élément clé de classement auquel doivent procéder toutes les entités qui détiennent des biens immobiliers; non seulement au moment de l'adoption des normes IFRS, mais également lors d'acquisitions ultérieures de biens immobiliers. Il est à noter que cette norme n'est pas propre à un secteur d'activités. Selon cette norme, il est obligatoire de classer des biens immobiliers à titre d'immeubles de placement si les critères précisés dans la norme sont respectés.

La constitution et l'utilisation du parc immobilier varient d'une entité à une autre. Il est alors difficile pour certaines entreprises de déterminer de manière pratique si cette norme s'applique ou une autre prévaut, comme IAS 16 - immobilisations corporelles. Par exemple, une entité détient un immeuble locatif résidentiel et décide de le conserver jusqu'au départ du locataire actuel puis de vendre le bien immobilier. La décision de classer ce bien à titre d'immeuble de placement ou de bien immobilier destiné à la vente repose sur la situation particulière de l'entité.

Pour aider les entités à comprendre si les biens immobiliers qu'elles détiennent sont couverts par la norme IAS 40 ou par une autre, la norme donne quelques exemples de types de biens immobiliers qui entrent dans ce champ d'application et doivent être classés comme immeubles de placement. Exemples :

- a) Terrain ou bâtiments détenus à des fins de plus-value en capital à long terme plutôt qu'à des fins de vente à court terme dans le cours normal des activités de l'entreprise.
- b) Terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée.
- c) Bâtiment en propriété (ou détenu dans le cadre d'un contrat de location-financement) et donné en location dans le cadre de contrats de location-exploitation.
- d) Un bâtiment inoccupé à donner en location dans le cadre de contrats de location-exploitation.

La norme couvre également de manière explicite les droits sur un bien immobilier détenus par un locataire dans le cadre d'un contrat de location-exploitation, si ce bien immobilier répond par ailleurs à la définition d'un immeuble de placement. Ce type de contrat de location est fréquent en Europe où il est souvent impossible d'acheter le terrain en propriété franche. Le terrain est plutôt cédé par le biais d'un bail immobilier d'une durée de 100 ans. Par conséquent, les droits sur un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location simple ont été inclus dans le champ d'application de la norme.

La norme donne également des directives sur les types de biens immobiliers qui se situent en dehors de son champ d'application et doivent être comptabilisés suivant une autre norme IFRS. Types de biens immobiliers visés :

- a) un bien immobilier destiné à la vente dans le cadre normal des activités ou en voie de construction ou d'aménagement dans le cadre de cette vente. Par exemple, un bien immobilier acquis exclusivement pour être vendu ultérieurement dans un avenir proche ou pour être aménagé doit être comptabilisé selon la norme IAS 2 - stocks (soit le moindre du coût ou de la valeur nette de réalisation);
- b) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement pour le compte de tiers doit être comptabilisé selon la norme IAS 11 - contrats de construction;
- c) un bien immobilier occupé par son propriétaire. Par exemple, un bien immobilier destiné à une utilisation future et occupé par son propriétaire, un bien immobilier détenu en vue de son aménagement et de son utilisation ultérieure comme bien occupé par son propriétaire, un bien immobilier occupé par des membres du personnel et un bien immobilier occupé par son propriétaire en attente d'être vendu, sont à comptabiliser selon la norme IAS 16 (c.-à-d. soit au coût amorti soit selon une évaluation);
- d) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure comme immeuble de placement doit être comptabilisé selon la norme IAS 16

jusqu'à ce que, en raison de l'achèvement des travaux, le bien immobilier devienne un immeuble de placement auquel s'applique la norme. La différence de traitement entre ce type de bien immobilier et un immeuble de placement en cours de réaménagement et qui continuera à être exploité à ce titre, qui est comptabilisé selon la norme, doit disparaître (se reporter au paragraphe sur le futur des immeubles de placement selon le CNC ci-dessous);

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

Les biens immobiliers qui ont un double usage constituent un autre exemple de l'incertitude mentionnée ci-dessus. Un bien immobilier, qui comprend une partie détenue pour en tirer des revenus de location ou pour réaliser une plus-value en capital et une autre partie détenue par l'entité pour son propre usage, est-il comptabilisé selon la norme des immeubles de placement ou selon la norme des immobilisations corporelles, ou des deux?

Si les deux parties peuvent être vendues séparément (ou données en location séparément dans le cadre d'un contrat de location-exploitation), l'entité doit les comptabiliser séparément; l'une à titre d'immeuble de placement et l'autre à titre d'autre actif (soit une immobilisation corporelle). La norme ne donne cependant aucune directive quant au moment de la mise en œuvre de cette règle. Par conséquent, il n'est pas clair si l'état des deux parties du bien doit permettre leur revente immédiate à la date de présentation de l'information (p. ex., le bien immobilier est déjà séparé en deux, il y a deux titres de propriété) ou s'il est possible, à la date de présentation de l'information, ce qui serait moins coûteux, de séparer les deux parties ultérieurement (c.-à-d. une partition ultérieure du bien immobilier qui peut engendrer un processus de demande et de consentement assez long).

De plus, lorsqu'une entité n'est pas en mesure de respecter la règle de ventes séparées, elle peut malgré tout devoir appliquer la norme au bien immobilier et le comptabiliser suivant cette norme plutôt que selon les règles des immobilisations corporelles, si la partie du bien immobilier détenue pour l'usage propre de l'entité ne représente qu'une partie insignifiante du total du bien immobilier. Encore une fois, la norme ne donne pas de directive quant à ce qui constitue une partie insignifiante du total du bien. Nous savons qu'en Europe les entités qui ont adopté les normes IFRS utilisent le chiffre de 5 % du total du bien immobilier comme ligne directrice.

Un autre exemple de l'incertitude qui peut exister est le cas d'une entité qui fournit des services aux occupants d'un bien immobilier qu'elle détient. La norme désigne ces services sous le terme de « services accessoires » et prévoit de traiter le bien immobilier comme un immeuble de placement uniquement si les services représentent une composante non significative du contrat pris dans son ensemble. Une fois de plus, la norme ne donne pas de directives quant à ce qui constitue une composante non significative, mais donne, à titre de référence, deux exemples opposés : i) un hôtel géré par son propriétaire; ii) un immeuble de bureau pour lequel des services d'entretien et de sécurité sont assurés aux preneurs. Dans de tels cas, s'agit-il d'immeubles de placement ou un secteur d'activités qui est poursuivi de manière distincte?

Dans le premier cas, il ne s'agit pas d'un immeuble de placement, car les services fournis constituent une composante significative du contrat. Dans le deuxième cas, le bien immobilier est considéré comme un immeuble de placement parce que ces services accessoires ne sont qu'une composante non significative du contrat. Ces deux exemples simples constituent des situations extrêmes; dans la pratique, l'entité doit exercer son jugement pour déterminer si le service rendu est significatif.

Évaluation des immeubles de placement – Coût ou juste valeur?

De la même façon que cela se passe dans le cadre des PCGR canadiens, les immeubles de placement sont constatés initialement au coût selon les normes IFRS. Cependant, la manière dont un bien immobilier est comptabilisé postérieurement à la comptabilisation initiale peut être différente, surtout si l'entité n'est pas considérée comme une société de placement dans le cadre des PCGR du Canada (voir NOC -18, sociétés de placement).

Selon la norme, après la constatation initiale, une entité doit décider de la convention comptable qu'elle suivra pour la comptabilisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement peuvent être constatés de différentes façons :

- a) coût, moins amortissement cumulé et pertes de valeur cumulées, comme il est prévu pour une immobilisation corporelle;
- b) juste valeur à chaque date de présentation, lorsque la juste valeur est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées et consentantes qui agissent dans des conditions de concurrence normale. Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble doit être comptabilisé en résultat dans la période au cours de laquelle il se produit.

Généralement, une entité doit appliquer de manière constante le modèle d'évaluation choisi pour tous les immeubles de placement qu'elle détient. Le nombre d'exceptions à cette règle est très limité.

La première concerne les entités qui détiennent des immeubles de placement lorsque l'entité a émis des passifs dont le rendement est directement lié à celui d'un groupe d'actifs qui comprend les immeubles de placement. Dans un tel cas, une entité peut choisir l'un ou l'autre des modèles d'évaluation (coût ou juste valeur) sans égard au modèle retenu pour les autres immeubles de placement.

La deuxième exception concerne un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location-exploitation (voir ci-dessus pour la définition de ce type de droit sur un bien immobilier). Si ce bien immobilier correspond à la définition et au champ d'application de la norme, l'entité doit réévaluer la totalité du bien immobilier à sa juste valeur. Dans ce cas précis, l'entité n'a pas la possibilité d'utiliser la méthode du coût (elle doit utiliser la juste valeur).

La troisième exception couvre le cas très rare où une entité n'est pas capable de déterminer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble de placement de manière continue. Dans ce cas, l'immeuble de placement sera comptabilisé au coût et les autres immeubles de placement doivent l'être à la juste valeur. Ces situations sont expliquées en plus amples détails dans la section sur la juste valeur ci-dessous.

Méthode du coût

Même si une entité peut choisir d'utiliser la méthode du coût, l'utilisation de celle-ci peut entraîner un traitement comptable différent du bien immobilier dans le cadre des PCGR du Canada. Ces différences découlent des règles concernant les immobilisations corporelles selon les IFRS, lesquelles sont différentes des règles applicables, en vertu des PCGR du Canada, aux mêmes immobilisations corporelles. Veuillez vous reporter au troisième numéro de cette série de comparaisons entre les normes IFRS et les PCGR du Canada sur les immobilisations corporelles qui couvre ces différences en détail.

Au vu de ces deux options, une entité peut avoir l'impression que l'adoption de la méthode du coût lui demandera moins de travail. Ce n'est pas forcément le cas. Suivant les exigences de la norme en matière de présentation de l'information, une entité qui adopte la méthode du coût doit quand même présenter la juste valeur de ses immeubles de placement, ou dans les cas très exceptionnels prévus dans la norme lorsque la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable, elle doit fournir la description de l'immeuble de placement, une explication des raisons pour lesquelles la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable et une estimation (si possible) de l'éventail des valeurs dans laquelle devrait se trouver la juste valeur. De fait, une entité qui opte pour la méthode du coût a tout de même l'obligation de trouver l'information sur la juste valeur.

Méthode de la juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est définie comme « le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. » Les exigences sur la détermination de la valeur et la méthode de comptabilisation des immeubles de placement à l'aide de la méthode de la juste valeur sont définies dans la norme.

On doit déterminer la juste valeur d'immeubles de placement du point de vue d'un acheteur ou d'un vendeur consentant et bien informée, la meilleure indication étant les prix actuels sur un marché actif d'un bien immobilier similaire (c.-à-d. emplacement, état et contrats de location et autres contrats similaires). À défaut, une entité tient compte d'autres informations :

- a) les prix actuels sur un marché actif de biens immobiliers différents de par leur nature, leur état ou leur emplacement (ou faisant l'objet de contrats de location et autres contrats différents) corrigés pour tenir compte de ces différences;
- b) les prix récents d'immeubles similaires sur des marchés moins actifs, corrigés pour refléter des changements dans les conditions économiques intervenus depuis la date des transactions effectuées à ces prix;
- c) les projections actualisées de flux de trésorerie sur la base d'estimations fiables des flux de trésorerie futurs.

On ne doit pas tenir compte des facteurs spécifiques à l'entité pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement. Les facteurs spécifiques comprendraient notamment : une valeur supplémentaire tirée de la constitution d'un portefeuille de biens immobiliers situés à des emplacements différents; des synergies entre des immeubles de placement et d'autres actifs; des droits légaux ou des restrictions juridiques qui sont spécifiques seulement au propriétaire actuel; des avantages fiscaux ou des charges fiscales qui sont spécifiques au propriétaire actuel. Dans la mesure où ces facteurs sont disponibles et connus pour les acheteurs et vendeurs consentants et bien informés, ils peuvent être pris en compte.

La détermination de la juste valeur selon la norme exclut spécifiquement les coûts de transaction, les cas de prix estimé, gonflé ou dégonflé par des circonstances ou des termes particuliers tels que des accords atypiques de financement et de cession-bail, des contreparties particulières ou des concessions accordées par une partie associée à la vente.

Sur le plan théorique, l'exclusion des coûts de transaction initiaux de la détermination de la juste valeur peut en fait avoir comme résultat la comptabilisation d'une perte par l'entité à la date de la première évaluation. Si l'entité fait face à un marché immobilier calme, les coûts de transaction doivent être exclus de la juste valeur et comptabilisés par conséquent comme une dépense pour cette période.

On a mentionné ci-dessus le cas où une entité peut ne pas être capable de déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement de façon fiable et continue. La norme prévoit une présomption réfutable selon laquelle une entité en est effectivement capable de façon fiable. Cependant, dans les cas exceptionnels où des transactions comparables sur le marché sont peu fréquentes et que l'on ne dispose pas d'autres estimations fiables de la juste valeur (p. ex. sur la base de projections actualisées de flux de trésorerie), l'entité doit évaluer l'immeuble de placement en utilisant le modèle d'évaluation au coût applicable aux immobilisations corporelles jusqu'à la sortie de l'immeuble. On suppose que la valeur résiduelle de l'immeuble de placement est zéro. Il est à noter que cette détermination doit se faire au moment de la comptabilisation initiale de l'immeuble de placement. Cette exception ne peut être utilisée ultérieurement, même si des transactions comparables sur le marché deviennent moins fréquentes et s'il devient plus difficile d'obtenir des estimations fiables de la juste valeur.

Lors de l'établissement de la juste valeur, il est aussi important de s'assurer que les actifs et les passifs ne sont pas comptés deux fois. La norme donne des exemples qui permettent d'illustrer ce point. Le premier exemple mentionne que certains équipements font souvent partie intégrante d'un immeuble, comme les ascenseurs et les systèmes de climatisation, et sont généralement compris dans la juste valeur des immeubles de placement plutôt que comptabilisés séparément en tant qu'immobilisations corporelles. Le deuxième exemple renvoie au cas d'un bien immobilier loué meublé. Dans ce cas, la valeur du mobilier est généralement incluse dans la juste valeur du bien immobilier, car le revenu locatif comprend le bureau meublé.

On s'attend à ce que l'évaluation soit faite par un évaluateur indépendant possédant une qualification professionnelle pertinente, et les entités y sont encouragées, mais il ne s'agit pas d'une obligation. De nombreuses entités, qui détiennent des immeubles de placement, comptent dans leur personnel des

employés capables d'effectuer cette évaluation en respectant les mêmes critères qu'un évaluateur indépendant et, par conséquent, une entité peut décider de recourir aux services de son personnel pour ce faire. Cependant, cette même entité peut préférer utiliser les services d'un évaluateur indépendant qualifié plutôt que son propre personnel pour diverses raisons comme de donner à des investisseurs une certaine assurance d'indépendance, l'importance de la valeur d'immeubles de placement et de degré de fluctuation du marché immobilier.

L'une des principales conséquences du choix de la méthode de la juste valeur est la volatilité des résultats publiés. Selon cette méthode, les gains ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur des immeubles de placement doivent être comptabilisés dans le compte de résultat pour la période au cours de laquelle survient le gain ou la perte. En outre, cette méthode ne prévoit pas d'amortissement. Par comparaison, selon la méthode du coût, en présumant qu'un bien immobilier n'est pas vendu au cours de la période de référence, une entité comptabilise ce bien au coût, et l'amortissement de la valeur du bien immobilier sur sa durée de vie utile étant alors ce qui influe sur les bénéfices dans chaque période.

Vu l'importance accordée à la valeur nette des actifs par le secteur de l'immobilier, la majorité des entreprises de ce secteur en Europe ont adopté la méthode de la juste valeur.

L'avenir des immeubles de placement selon le CNCI

Le Conseil des normes comptables internationales (CNCI) a publié récemment une nouvelle norme intitulée « Improvements to International Financial Reporting Standards 2008 ». Les modifications sont classées en deux catégories : i) les modifications qui entraînent des changements à la présentation, à la constatation et à l'évaluation; ii) des modifications en matière de terminologie ou de rédaction pour lesquelles le CNCI prévoit peu de répercussions sur la comptabilisation. La plupart des modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, et leur adoption anticipée est permise. Les changements apportés à la norme doivent être appliqués de manière prospective. Une modification importante a été apportée au champ d'application de la norme avec deux clarifications mineures de terminologie. Dans le cadre actuel, un bien immobilier acquis à des fins de construction ou d'aménagement d'un futur immeuble de placement est exclu du champ d'application de la norme et est comptabilisé selon les exigences applicables aux immobilisations corporelles. Les modifications apportées à la norme signifient qu'un bien immobilier de ce type ne serait plus comptabilisé comme une immobilisation corporelle. À compter du 1er janvier 2009, ce type de bien immobilier sera inclus dans le champ d'application de la norme (c.-à-d. classé comme immeuble de placement). La nouvelle norme prévoit également des instructions complémentaires à la norme qui offrent des directives lorsque la juste valeur d'un bien immobilier en construction ne peut être estimée de manière fiable.

La raison de ce changement est le désir du CNCI d'éliminer les incohérences entre la comptabilisation du réaménagement d'immeubles de placement existants et celle de la construction ou de l'aménagement de futurs immeubles de placement. Le CNCI a décidé que dans les deux cas, la comptabilisation doit se faire à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Le CNCI a également entrepris un projet de recherche sur l'évaluation de la juste valeur selon les IFRS. Le résultat final de ce projet pourrait être une modification aux exigences de la norme IAS 40 relativement à la juste valeur des immeubles de placement. Toutefois, nous ne prévoyons pas la réalisation de ce projet d'ici 2011.

Conclusion

Lorsqu'elle adopte les IFRS pour la première fois, une entité doit faire un choix en matière de convention comptable, soit la méthode d'évaluation au coût, soit la méthode d'évaluation à la juste valeur. Il est fort probable que des changements importants devront intervenir sur la manière dont les immeubles de placement sont comptabilisés dans le cadre des PCGR du Canada, en fonction de la convention comptable retenue et de la situation des entités. Si vous souhaitez obtenir de plus amples renseignements sur les normes IFRS et les immeubles de placement en vertu de ces dernières, ou connaître les sources de référence concernant ces normes, veuillez communiquer avec votre bureau local de BDO Dunwoody s.r.l. / S.E.N.C.R.L. ou visitez www.bdo.ca/ifrs.