

CERTIFICATION ET COMPTABILITÉ

Comparaison entre les NCECF et les IFRS

Immeubles de placement

La présente publication porte sur les principales différences entre les Normes internationales d'information financière (IFRS) et les Normes comptables pour les entreprises à capital fermé (NCECF) en ce qui a trait aux immeubles de placement, notamment :

- les types d'immeubles visés par l'IAS 40 - *Immeubles de placement*;
- les méthodes d'évaluation des immeubles de placement lors de la comptabilisation initiale et ultérieure.

Références

| NCECF | IFRS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Chapitre 3061 - <i>Immobilisations corporelles</i> | <ul style="list-style-type: none"> • IFRS 13 - <i>Évaluation de la juste valeur</i> • IFRS 16 - <i>Contrats de location</i> • IAS 16 - <i>Immobilisations corporelles</i> • IAS 40 - <i>Immeubles de placement</i> |

Résumé des principales différences

En ce qui concerne le traitement des immeubles de placement, les IFRS et les NCECF sont considérablement différentes. Certaines de ces différences sont indiquées ci-dessous.

- Les IFRS prévoient une norme particulière de comptabilisation des immeubles de placement : l'IAS 40. En revanche, les NCECF ne prévoient pas de norme distincte; les immeubles de placement sont comptabilisés conformément au chapitre 3061 - *Immobilisations corporelles*.
- Selon les NCECF, les immeubles de placement sont évalués au coût, que ce soit lors de la comptabilisation initiale ou ultérieure. Toutefois, les IFRS permettent à une entité de déterminer ses méthodes comptables, soit d'évaluer l'immeuble de placement au coût ou à la juste valeur après la comptabilisation initiale.



Échelle des différences entre les NCECF et les IFRS



Portée et classement

Selon les IFRS, 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 d'un droit d'utilisation) pour en retirer des loyers ou pour réaliser une plus-value en capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser (pour la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives) ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire. Les NCECF ne donnent aucune définition d'un immeuble de placement.

Les directives sur la comptabilisation des immeubles de placement ne sont pas du tout classées de la même façon dans les IFRS et les NCECF. Les IFRS ont leur propre norme en matière d'immeubles de placement : l'IAS 40. En revanche, dans les NCECF, les immeubles de placement ne font pas l'objet d'un chapitre à part et sont plutôt couverts par le chapitre 3061.

En vertu des IFRS, il est indispensable, aux fins de classement, de déterminer si un bien immobilier est un immeuble de placement et qu'il est visé par l'IAS 40, ou un bien immobilier occupé par son propriétaire ou tout autre type d'immeuble non visé par l'IAS 40. 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, détenu pour la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives et comptabilisé en vertu de l'IAS 16. La production ou la fourniture de biens ou de services ou l'utilisation d'un bien immobilier à des fins administratives génèrent 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.

La composition et l'utilisation d'un bien immobilier peuvent varier d'une entité à une autre, de sorte qu'il est difficile de déterminer concrètement la norme applicable, qu'il s'agisse de l'IAS 40 ou d'une autre norme telle que l'IAS 16. Par exemple, une entité détient un immeuble locatif résidentiel, décide de le conserver jusqu'à ce que le locataire actuel quitte les lieux, puis vend l'immeuble; dans ce cas, c'est la situation de l'entité qui déterminera s'il s'agit d'un immeuble de placement ou d'un bien immobilier détenu aux fins de vente.

Pour aider les entités à déterminer lorsqu'un bien immobilier détenu est visé par l'IAS 40 ou par une autre norme, il est possible de consulter cette dernière norme, qui donne des exemples d'immeubles visés par son champ d'application et devant être classés comme immeubles de placement :

- un terrain ou un bâtiment 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;
- 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);
- un bâtiment appartenant à l'entité (ou détenu par l'entité dans le cadre d'un contrat de location-financement ou d'un droit d'utilisation d'un bâtiment détenu par l'entité) et donné en location dans le cadre de contrats de location simple;
- un bâtiment vacant mais détenu en vue d'être loué dans le cadre de contrats de location simple;
- un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement.

La norme s'applique également aux droits sur un bien immobilier détenu par un preneur, , mais 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 pour l'actif comptabilisé. Ce type de contrat de location est courant en Europe, où il arrive souvent qu'un terrain ne puisse être acheté en pleine propriété et qu'il soit plutôt transféré en vertu d'un bail de 100 ans. Selon le chapitre 3061 des NCECF, un bien immobilier détenu par un preneur en vertu d'un contrat de location simple ne peut être comptabilisé au bilan comme actif. En revanche, l'IFRS 16 ne définit pas le concept de contrat de location simple; ainsi, tous les contrats de location (sauf dans quelques cas limités) doivent être comptabilisés au bilan.

L'IAS 40 indique également les types de biens immobiliers exclus de son champ d'application et dont la comptabilisation doit être réalisée suivant une autre IFRS. En voici quelques exemples :

- 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. Par exemple, un bien immobilier acquis exclusivement pour être vendu ultérieurement dans un avenir proche ou être aménagé et revendu doit être comptabilisé en vertu de l'IAS 2 - *Stocks* (c'est-à-dire au moindre du coût historique ou de la valeur nette de réalisation). Selon les NCECF, ce type de bien immobilier serait comptabilisé en vertu du chapitre 3031 - *Stocks*;
- un bien immobilier occupé par son propriétaire, y compris 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; ce type de bien immobilier doit être comptabilisé en vertu de l'IAS 16 (c'est-à-dire au coût amorti ou au montant réévalué). Selon les NCECF, ce type de bien immobilier serait comptabilisé en vertu du chapitre 3061;
- un bien immobilier donné en location à une autre partie dans le cadre d'un contrat de location-financement.

Biens immobiliers à double usage

Les biens immobiliers à double usage comportent, eux aussi, des incertitudes quant à la méthode de comptabilisation en vertu des IFRS. Par exemple, si certains étages sont détenus pour en retirer des loyers ou pour réaliser une plus-value en capital, alors que les autres étages sont détenus pour une utilisation par l'entité, le bien immobilier sera-t-il comptabilisé en vertu de l'IAS 40, de l'IAS 16, ou des deux normes?

Si les parties d'un immeuble de placement peuvent être vendues séparément (ou louées séparément dans le cadre d'un contrat de location-financement), l'entité doit comptabiliser séparément la partie immeuble de placement et la partie actif (à titre d'immobilisation corporelle). Si les deux parties ne peuvent être vendues séparément, et que la partie détenue pour son propre usage n'est pas significative par rapport au total du bien immobilier, l'entité pourrait devoir appliquer l'IAS 40, non l'IAS 16, et comptabiliser le bien immobilier en conséquence. La norme n'indique pas ce qui constitue une part non significative, mais la règle approximative veut qu'elle corresponde à 5 % du bien immobilier.

Selon les NCECF, le bien immobilier entier serait comptabilisé en vertu du chapitre 3061.

Services accessoires

Une incertitude peut également survenir lorsqu'une entité fournit des services aux occupants d'un immeuble. Selon l'IAS 40, il s'agit de « services accessoires » et l'entité traite ce bien immobilier comme un immeuble de placement si ces services représentent une composante non significative du contrat pris dans son ensemble. Encore une fois, la norme n'indique pas ce qui constitue une part non significative, mais à titre indicatif, elle fournit deux exemples extrêmes : i) un hôtel détenu et exploité par l'entité et ii) un immeuble de bureaux dont le propriétaire assure les services de sécurité et de maintenance. Dans le premier exemple, l'hôtel n'est pas un immeuble de placement, puisque les services fournis représentent une composante significative du contrat. Dans le second exemple, l'immeuble de bureaux est un immeuble de placement, puisque les services fournis sont accessoires et qu'ils représentent une composante non significative du contrat.

Selon les NCECF, chaque immeuble serait comptabilisé en vertu du chapitre 3061, peu importe la nature des services fournis.

Comptabilisation

Comptabilisation initiale

L'IAS 40 traite ce type de bien immobilier d'une manière similaire à celle du chapitre 3061 des NCECF, en ce sens que la comptabilisation initiale est effectuée au coût, qui comprend le prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables, notamment les coûts de transaction.

Selon l'IAS 40, le coût initial d'un droit sur un immeuble de placement détenu par un preneur est traité de la même façon que s'il s'agissait d'un contrat d'un droit d'utilisation d'actif en vertu de l'IFRS 16.

Selon l'IAS 40 et les NCECF, le coût d'un immeuble de placement acquis en échange d'un actif non monétaire est évalué à la juste valeur de l'actif cédé, sauf si la juste valeur de l'actif reçu est plus clairement évidente.

Évaluation ultérieure

Il peut y avoir des différences marquées entre les IFRS et les NCECF en ce qui concerne l'évaluation du bien immobilier après sa comptabilisation initiale.

Selon le chapitre 3061 des NCECF, ce type de bien immobilier doit être évalué à son coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Du côté des IFRS, l'IAS 40 indique qu'après la comptabilisation initiale, l'entité doit choisir une méthode de comptabilisation de l'immeuble de placement. Ainsi, l'immeuble de placement doit être comptabilisé selon l'un des deux modèles d'évaluation suivants :

- a) au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16 ou comme pour un bien immobilier détenu par un preneur en vertu d'un droit d'utilisation, conformément à l'IFRS 16;
- b) à la juste valeur à chaque date de clôture; les gains ou pertes découlant des variations de la juste valeur doivent être comptabilisés en résultat net pendant la période au cours de laquelle ils surviennent.

En règle générale, une entité doit appliquer le même modèle d'évaluation à tous les immeubles de placement qu'elle détient. Cette règle comporte un nombre limité d'exceptions très spécifiques.

Méthode de la comptabilisation à la valeur d'acquisition

Bien qu'une entité puisse choisir la méthode de comptabilisation à la valeur d'acquisition, le traitement comptable d'un bien immobilier selon les NCECF peut différer de celui des IFRS puisque les exigences de ces normes à l'égard des immobilisations corporelles et des contrats de location ne sont pas identiques. Pour obtenir une analyse détaillée, veuillez vous référer à nos publications sur les immobilisations corporelles et les contrats de location de la série *Comparaison entre les NCECF et les IFRS*.

En considérant les deux méthodes comptables possibles présentées ci-dessus, une entité utilisant les IFRS pourrait croire que l'adoption de la méthode de comptabilisation à la valeur d'acquisition nécessite peu d'efforts. Ce n'est cependant pas le cas. Selon les obligations d'information de l'IAS 40, une entité qui adopte la méthode de comptabilisation à la valeur d'acquisition doit fournir la juste valeur de l'immeuble de placement, ou, dans les circonstances limitées où la juste valeur ne pourrait être déterminée de façon fiable, une description de l'immeuble de placement, en plus d'une explication des raisons pour lesquelles la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable et, si possible, l'intervalle d'estimation à l'intérieur duquel il est hautement probable que la juste valeur se situe. Ainsi, une entité qui choisit d'utiliser la méthode de comptabilisation à la valeur d'acquisition doit tout de même fournir de l'information sur la juste valeur. Selon le chapitre 3061 des NCECF, il n'est pas obligatoire de fournir de telles informations.

Méthode de la juste valeur

L'IAS 40 définit la juste valeur comme « 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 ». La norme expose les exigences de la méthode de la juste valeur en ce qui concerne la détermination et la comptabilisation d'un immeuble de placement.

Lorsque l'entité évalue la juste valeur d'un immeuble de placement conformément à IFRS 13, elle doit s'assurer que cette valeur reflète 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.

L'IAS 40 fournit la présomption réfutable selon laquelle une entité est capable de déterminer la juste valeur. Toutefois, dans les rares cas où 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 estimations d'évaluations fiables de la juste valeur (par exemple sur la base de projections actualisées des flux de trésorerie), l'entité doit évaluer l'immeuble de placement au coût à l'aide du modèle du coût de l'IAS 16 destiné aux immeubles de placements occupés par son propriétaires, ou conformément à l'IFRS 16 concernant un bien immobilier détenu par un preneur et comptabilisé comme un actif à droit d'utilisation jusqu'à la sortie de l'immeuble de placement. Cette évaluation doit être effectuée lors de la comptabilisation initiale de l'immeuble de placement. En outre, cette exemption ne peut être utilisée ultérieurement, même si des transactions comparables sur le marché deviennent moins fréquentes ou si les prix de marché deviennent moins facilement disponibles.

Au moment de déterminer la juste valeur, il est important de s'assurer que les actifs et les passifs ne sont pas comptabilisés deux fois. La norme fournit des exemples pour illustrer cette question. Dans un des exemples, l'équipement faisant partie intégrante de l'immeuble, tel que les ascenseurs ou la climatisation, est en général compris dans la juste valeur de l'immeuble de placement, plutôt que comptabilisé séparément comme immobilisation corporelle. Un autre exemple traite de la location d'un bien immobilier meublé. Dans ce type de situation, la valeur du mobilier est habituellement calculée dans l'évaluation de la juste valeur de l'immeuble de placement puisque le revenu locatif se réfère au bien immobilier meublé.

L'une des conséquences majeures de la méthode de la juste valeur est la volatilité des résultats présentés. Tous les profits ou pertes résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doivent être comptabilisés en résultat net dans la période au cours de laquelle ils se produisent. De plus, aucun amortissement ne peut être comptabilisé. À l'inverse, selon la méthode de comptabilisation à la valeur d'acquisition, une entité doit comptabiliser au coût un bien immobilier non vendu pendant une période donnée et l'amortissement de la valeur du bien immobilier pendant sa durée de vie utile influencera les résultats de chaque période.

Transferts

Selon les IFRS, des transferts, entrées ou sorties, de la catégorie immeubles de placement doivent être effectués seulement s'il y a changement d'utilisation mis en évidence par :

- un commencement d'occupation par le propriétaire, pour un transfert de la catégorie immeubles de placement vers la catégorie biens occupés par leur propriétaire;
- un commencement d'aménagement en vue d'une vente, pour un transfert de la catégorie immeubles de placement vers la catégorie stocks;
- 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
- 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.

Les paragraphes 59 à 65 de l'IAS 40 exposent plus en détail les problèmes de comptabilisation et d'évaluation qui peuvent survenir en raison de l'utilisation des méthodes de la juste valeur ou du coût dans les situations décrites ci-dessus.

Les NCECF n'autorisent aucun transfert, entrée ou sortie, de la catégorie immeubles de placement parce qu'un immeuble de placement est comptabilisé en immobilisation corporelle. Néanmoins, s'il y a changement d'utilisation du bien immobilier (par exemple, vente de l'actif), les faits et les circonstances propres à la situation de l'entité détermineront si l'immeuble sera tout de même comptabilisé en vertu du chapitre 3061 ou plutôt d'un autre chapitre.

Sorties

Selon l'IAS 40, un immeuble de placement est décomptabilisé 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. Tout profit ou perte est calculé comme la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'immeuble de placement et comptabilisé en résultat net au moment où intervient la mise hors service ou la sortie de l'actif. Les indemnités reçues de tiers, relatives à des immeubles de placement dépréciés, perdus ou abandonnés, sont comptabilisées en résultat net lorsqu'elles deviennent exigibles.

Parallèlement, le calcul et le traitement d'un profit ou d'une perte résultant de la sortie d'un tel actif se font de la même façon selon le chapitre 3061 des NCECF.

Conclusion

Comme on peut le constater, il existe des différences significatives entre les NCECF et les IFRS quant à la méthode de comptabilisation des immeubles de placement. La différence la plus considérable est le fait que les IFRS ont une norme distincte qui fournit des directives précises à ce sujet. Pour obtenir de plus amples directives sur la comptabilisation des immeubles de placement selon les NCECF ou les IFRS, veuillez communiquer avec votre bureau local de BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP. Si vous envisagez l'adoption d'une nouvelle norme, découvrez ce que l'[équipe services-conseils en comptabilité](#) de BDO peut faire pour vous aider dans votre transition.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les différences entre les normes, consultez notre série [Comparaison entre les NCECF et les IFRS](#).

L'information présentée dans cette publication est à jour en date du 31 juillet 2020.

Cette publication a été préparée avec soin. Cependant, elle n'est pas rédigée en termes spécifiques et doit seulement être considérée comme des recommandations d'ordre général. On ne peut se reporter à cette publication pour des situations particulières et vous ne devez pas agir ou vous abstenir d'agir sur la base des informations qui y sont présentes sans l'obtention préalable de conseils professionnels spécifiques. Pour discuter de ces questions dans le cadre de votre propre situation, veuillez communiquer avec BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP. BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP, ses associés, employés et agents n'acceptent ni n'assument la responsabilité ou l'obligation de diligence pour toute perte résultant d'une action, d'une absence d'action ou de toute décision prise sur la base d'informations contenues dans cette publication.

BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP, une société à responsabilité limitée constituée au Canada, est un cabinet membre de BDO International Limited, une société à responsabilité limitée par garantie du Royaume-Uni, et fait partie du réseau international de BDO de cabinets membres indépendants. BDO est la marque de commerce du réseau BDO et de chaque cabinet membre de BDO.