

Modalités d'application à certaines catégories d'immeubles de la norme IAS 16 et du règlement du CRC n°2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs

OBJECTIF

L'objectif de cette note est de répondre à plusieurs problématiques pratiques identifiées lors de la première application du règlement CRC n°2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, et de la norme IAS 16 *Immobilisations Corporelles*.

Cette note rappelle tout d'abord les principes clés des textes applicables, puis fournit une méthodologie d'application répondant aux problématiques identifiées afin d'assurer une application homogène des nouveaux textes.

Les problématiques identifiées sont les suivantes :

- Modalités d'amortissement de la structure d'un immeuble : détermination de sa durée d'amortissement, valeur résiduelle;
- Détermination de la part du foncier lors de l'acquisition d'un ensemble immobilier (terrain + construction);
- Modalités d'application de l'approche par composants au sens d'IAS 16 ou du règlement du CRC n°2002-10 : décomposition initiale et renouvellement d'un composant ;
- Evaluation d'un immeuble lors de sa première comptabilisation : traitement des frais accessoires.

CHAMP D'APPLICATION

Cette note s'applique :

- aux immeubles de bureau,
- aux locaux d'activité : entrepôts, usines, ateliers, parcs d'activité,
- aux centres commerciaux,
- aux immeubles de logement y compris les locaux d'hébergement (hôtels, hôpitaux, résidences diverses) à l'exclusion du logement social,

qui répondent aux conditions de comptabilisation d'une immobilisation (immeubles en nom propre et locations financement).

Cette note exclut par conséquent de son champ :

- les immeubles (toutes catégories confondues) détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité,
- les logements à vocation sociale, déjà visés par l'avis n° 2004-11 du CNC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

RAPPEL DES TEXTES A APPLIQUER SELON LES DIFFERENTS REFERENTIELS

➤ Référentiel français

Ce référentiel s'applique aux comptes individuels de toutes les entreprises françaises et aux comptes consolidés des entreprises ne faisant pas appel public à l'épargne et qui n'ont pas opté pour les IFRS.

Les règlements et avis concernant la définition, l'évaluation, l'amortissement et la dépréciation des immeubles sont les suivants :

- Règlements du CRC n°2002-10 et 2003-07 relatifs à l'amortissement et la dépréciation des actifs (pris en application des avis n°2002-07 et 2002-12 du CNC),
- Règlement du CRC n°2004-06 relatif à la définition et à l'évaluation des actifs (pris en application de l'avis n°2004-15 du CNC),
- L'avis n°2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'Urgence du CNC,
- L'avis n°2005-D du 1^{er} juin 2005 du Comité d'Urgence du CNC.

Il n'existe pas en France de règles spécifiques concernant la comptabilisation des immeubles de placement. Les textes généraux ci-dessus s'appliquent par conséquent obligatoirement à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2005 à tous les biens immobiliers, quelle que soit leur destination.

➤ Référentiel IFRS

Ce référentiel s'applique de manière obligatoire aux comptes consolidés des sociétés APE pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005 et de manière optionnelle aux comptes consolidés des sociétés ne faisant pas appel public à l'épargne si elles ont opté pour les IFRS.

La norme IAS 16 s'applique à l'ensemble des immobilisations corporelles à l'exception des immeubles de placement pour lesquels la norme IAS 40 a spécifiquement été rédigée.

La norme IAS 40 s'applique à la comptabilisation, à l'évaluation et aux informations à fournir sur les immeubles de placement.

Selon cette norme, un immeuble de placement est défini comme :

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 plutôt que pour :

- a) *l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives;*
- b) *le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.* (§ 5 IAS 40)

Cette norme prévoit deux options pour l'évaluation d'un immeuble de placement après sa première comptabilisation :

- soit le modèle de la juste valeur,
- soit le modèle du coût conformément aux dispositions d'IAS 16.

Les développements de cette note ne traitent pas des immeubles de placement pour lesquels le modèle de l'évaluation à la juste valeur a été retenu conformément à IAS 40.

NB : les règlements du CRC relatifs aux actifs reprenant très largement les dispositions des normes IFRS, seuls les extraits des normes IFRS sont cités dans les développements ci-dessous; toute différence entre les normes internationales et les règles françaises est néanmoins signalée.

I. Modalités d'amortissement de la structure d'un immeuble

Amortissement des immeubles

Les constructions ont une durée de vie limitée et sont, en conséquence, des actifs amortissables (§ 58 d'IAS 16).

Définition de la structure

La structure peut s'apparenter aux éléments concernant la stabilité de l'ouvrage, à savoir : fondations, murs, planchers et charpente, plus tous les éléments de la construction non identifiés séparément en composants.

Durée d'utilité de la structure

La durée d'utilité est :

- *soit la période pendant laquelle l'entité s'attend à utiliser un actif,*
- *soit le nombre d'unités de production ou d'unités similaires que l'entité s'attend à obtenir de l'actif. (§ 6 d'IAS 16)*

Les avantages économiques futurs représentatifs d'un actif sont principalement consommés par une entité du fait de son utilisation. Toutefois, d'autres facteurs, tels que l'obsolescence technique ou commerciale ou encore l'usure d'un actif alors qu'il reste inutilisé, conduisent souvent à la diminution des avantages économiques qui auraient pu être réalisés grâce à cet actif. En conséquence, tous les facteurs suivants sont pris en considération pour déterminer la durée d'utilité d'un actif :

- a) l'usage attendu de l'actif. Cet usage est évalué par référence à la capacité ou à la production physique attendue de cet actif ;*
- b) L'usure physique attendue qui dépend de facteurs opérationnels comme les cadences auxquelles l'actif est utilisé ou le programme de maintenance, les soins apportés, ou encore la maintenance de l'actif en dehors de sa période d'utilisation;*
- c) L'obsolescence technique ou commerciale découlant de changements ou d'amélioration dans la production, ou d'une évolution de la demande du marché pour le produit ou le service fourni par l'actif;*
- d) Les limites juridiques ou similaires sur l'usage de l'actif, telles que les dates d'expiration des contrats de location.*

(§ 56 d'IAS 16)

"La durée d'utilité d'un actif est définie en fonction de l'utilité de cet actif pour l'entité. La politique de gestion des actifs d'une entité peut faire intervenir la sortie d'actifs au bout d'un délai spécifié ou après consommation d'une certaine quantité d'avantages économiques futurs représentatifs de cet actif. En conséquence, la durée d'utilité d'un actif peut être plus courte que sa vie économique. L'estimation de la durée d'utilité de l'actif est affaire de jugement, basé sur l'expérience de l'entité pour des actifs similaires." (§ 57 d'IAS 16)

Ainsi, l'estimation de la durée d'utilité de la structure d'un immeuble ne peut pas être fondée uniquement sur des données physiques.

La structure d'un immeuble normalement entretenu a techniquement une durée de vie difficilement déterminable. Cependant, les conditions de marché font que son utilisation a de fait une durée limitée en raison de l'obsolescence commerciale, des évolutions techniques et réglementaires etc. En l'absence d'une durée de détention connue, il convient par conséquent de retenir une durée d'utilité tenant compte de l'ensemble de ces facteurs et non pas de retenir une durée de vie uniquement "physique".

En outre, la structure d'un immeuble ne peut être maintenue qu'au prix d'un entretien en profondeur et coûteux, et notamment des pierres qui la constituent. Ces coûts ultérieurs engagés sur la façade relèvent plus que du simple ravalement identifié comme un composant et constituent au fil du temps le coût et la valeur de la structure, et en ce sens ont une durée de vie plus facilement déterminable.

Enfin, la durée d'utilité doit tenir compte de l'utilisation attendue de l'immeuble par la société, utilisation qui peut être plus courte que la durée de vie économique¹ de l'immeuble en question, notamment dans le cas des immeubles de placement (voir ci-dessous).

Cas particulier de la prise en compte de la stratégie de détention pour les immeubles de placement

Les sociétés détenant des immeubles de placement ont en général un horizon de détention très largement inférieur à la durée de vie économique des immeubles, horizon qui peut refléter la politique d'arbitrage de la société.

Ainsi, pour les immeubles de placement, deux situations peuvent être envisagées :

- soit l'horizon de détention n'est pas connu avec suffisamment de fiabilité ou la société n'a connaissance d'aucun facteur qui irait dans le sens d'une durée d'utilité nettement plus courte que la durée de vie économique. Dans ce cas, les immeubles de placement sont amortis sur leur durée de vie économique;
- soit l'horizon de détention peut être estimé avec suffisamment de fiabilité. Dans ce cas, les immeubles de placement sont amortis sur la durée de détention, plus courte que leur durée de vie économique et la base amortissable du bien est calculée en tenant compte d'une valeur résiduelle à déterminer (cf. ci-dessous).

Rappelons, conformément au § 51 d'IAS 16, que la durée d'utilité d'un actif doit être revue au moins à chaque clôture.

¹ La durée de vie économique d'un bien s'entend comme une durée d'utilité ne tenant pas compte des perspectives de détention propres à l'entité détentrice.

Valeur résiduelle

La valeur résiduelle est le montant, net des coûts de sortie attendus, qu'une entité obtiendrait de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. (art. 322-1 .6 du PCG)

La valeur résiduelle d'un actif n'est prise en compte pour la détermination du montant amortissable que lorsqu'elle est à la fois significative et mesurable. (art. 322-1 .6 du PCG)

La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable dès l'origine la valeur de marché à la revente du bien en fin de période d'utilisation : contrat de vente ferme, option de vente, catalogue de prix d'occasion... (avis du CNC n°2002-07 § 1.2.2)

La valeur résiduelle d'un actif est le montant, net des coûts de sortie, qu'une entité pourrait obtenir aujourd'hui de la cession de l'actif, en prenant pour hypothèse que l'actif soit dans l'âge et les conditions attendus à la fin de sa durée d'utilisation. (§ 6 IAS 16)

La définition d'IAS 16 a pour conséquence d'exclure de l'estimation de la valeur résiduelle tout facteur de variation future attendue (évolution du marché de l'immobilier, inflation etc) excepté l'usure (BC 29 d'IAS 16). Le CNC n'ayant pas voulu créer de divergence sur ce point avec les IFRS, la notion de valeur résiduelle doit être comprise de la même façon en règles françaises et en IFRS.

Il est présumé que la valeur résiduelle ne serait significative, et donc à retenir, que lorsque la perspective de détention par le propriétaire (ou le preneur dans un contrat de location financement) est plus courte que la durée de vie économique de l'immeuble.

La valeur résiduelle et la durée d'utilité d'un actif doivent être révisées au moins à chaque fin de période annuelle et, si les attentes diffèrent par rapport aux estimations précédentes, les changements doivent être comptabilisés comme un changement d'estimation comptable conformément à IAS 8. (§ 51 d'IAS 16)

La valeur résiduelle d'un actif peut augmenter jusqu'à atteindre ou excéder la valeur comptable de l'actif. Dans ce cas, la dotation à l'amortissement de l'actif est nulle, à moins et jusqu'à ce que sa valeur résiduelle baisse ensuite jusqu'à un montant inférieur à la valeur comptable de l'actif. (§ 54 d'IAS 16)

Ce paragraphe sur la ré-estimation de la valeur résiduelle n'a pas été repris par le règlement du CRC n°2002-10. Cependant, l'avis du CNC n° 2002-07 correspondant au règlement précité indique au § 3.1 que les changements d'estimation peuvent résulter de changements de la valeur résiduelle.

Cette ré-estimation de la valeur résiduelle pourrait-elle amener à ne jamais amortir la structure d'un immeuble de placement en IFRS ? Il convient d'être prudent sur ce point et d'apprécier les causes de la revalorisation de la valeur résiduelle de l'ensemble immobilier. Si, comme on le constate actuellement, la revalorisation est due à une appréciation du foncier, il n'y a pas lieu de ré-estimer la valeur résiduelle de la construction.

II. Détermination de la part du foncier lors de l'acquisition d'un ensemble immobilier (terrain + immeuble)

La démarche pour déterminer la part du foncier dans le prix d'acquisition d'un ensemble immobilier (terrain + construction) est différente selon la localisation et la demande.

Dans les zones où le foncier est rare et la demande forte (cas notamment des grandes agglomérations), le prix du foncier peut être estimé par différence entre le prix de marché de l'ensemble terrain/immeuble et le coût complet de la construction (y compris frais annexes).

Dans les autres zones, le prix de l'ensemble immobilier est généralement fixé en additionnant le coût de la construction et celui du terrain.

En France, la répartition comptable lors de l'acquisition entre le terrain et la construction a pu être influencée par des considérations fiscales. Cette répartition ne reflétant pas nécessairement la réalité économique, l'évaluation des composants lors de la première application des IFRS ou du règlement français pourrait éventuellement mettre en évidence un écart négatif entre la valeur de l'ensemble des composants et la valeur comptable de la construction.

Pour autant, la première application du règlement sur l'amortissement et la dépréciation des actifs et des IFRS ne doit pas conduire à modifier systématiquement la répartition terrain/construction.

A noter dans le document ci-joint la position de la Chancellerie qui précise :

- la ventilation terrain et construction doit correspondre au montant porté dans l'acte ;
- dans le cas où aucune ventilation n'a été réalisée en comptabilité, il convient de procéder à une régularisation en suivant la procédure des corrections d'erreurs ;
- dans le cas où l'acte ne précise pas la ventilation et que celle-ci a été effectuée en comptabilité mais est manifestement erronée, la ventilation peut toujours être régularisée en suivant la procédure des corrections d'erreurs.

Concernant la comptabilisation future en IFRS et en règles françaises (comptes consolidés et comptes individuels) d'un ensemble immobilier, la répartition à retenir, à la fois dans les comptes individuels et les comptes consolidés, sera déterminée en fonction des éléments probants réunis, pouvant correspondre à une valeur d'expertise ou un acte notarié.

III. Modalités d'application de l'approche par composants au sens d'IAS 16 ou du règlement du CRC n°2002-10

III.1. Décomposition initiale

Chaque partie d'une immobilisation corporelle ayant un coût significatif par rapport au coût total de l'élément doit être amortie séparément. (§ 43 d'IAS 16)

Une partie significative d'une immobilisation corporelle peut avoir une durée d'utilité et un mode d'amortissement identiques à la durée d'utilité et au mode d'amortissement d'une autre partie significative de la même immobilisation. Ces parties peuvent être regroupées pour déterminer la dotation aux amortissements. (§ 45 d'IAS 16)

Des parties de certaines immobilisations corporelles peuvent exiger un remplacement à intervalles réguliers. Par exemple, au bout d'un certain nombre d'heures d'utilisation, il peut être nécessaire de renouveler plusieurs fois le revêtement intérieur d'un four, ou bien de renouveler plusieurs fois les intérieurs d'avions tels que les sièges et les cuisines au cours de la vie de l'appareil. Des immobilisations peuvent également être acquises pour effectuer un remplacement se produisant moins fréquemment, comme le remplacement des murs intérieurs d'un immeuble ou pour effectuer un remplacement non récurrent. Selon le principe de comptabilisation énoncé au § 7, une entité comptabilise dans la valeur comptable d'une immobilisation corporelle le coût d'un remplacement partiel au moment où ce coût est encouru, si les critères de comptabilisation sont satisfaits. La valeur des pièces remplacées est décomptabilisée selon les dispositions de décomptabilisation énoncées dans la présente norme. (Coûts ultérieurs - § 12 d'IAS 16).

Les différentes catégories d'éléments identifiées dans le cadre de l'étude du CSTB sur le logement social demandée par le CNC devraient a priori être également significatives pour les logements non sociaux. En revanche, la quote-part de chaque catégorie dans le coût total de l'immeuble ainsi que les durées d'amortissement de chacune d'entre elles doivent être déterminées au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres des immeubles.

Par ailleurs, il est important de tenir compte de la vétusté relative de chaque composant. Par exemple, si les menuiseries doivent être changées dans deux ans, ou si elles viennent d'être changées, il est évident que la quote-part de valeur affectée à ce composant ne sera pas la même, comme la durée résiduelle d'amortissement d'ailleurs, les deux devant forcément être très étroitement liés. Il n'est donc pas possible sur ces aspects de travailler uniquement par comparaison d'une entreprise à une autre, mais au contraire d'avoir une approche différenciée tenant compte du parc propre à chaque entreprise et de son niveau de vétusté.

Pour déterminer quels sont les composants significatifs à isoler à l'actif, il convient d'identifier les remplacements et gros entretiens significatifs qui sont attendus pendant la durée d'utilité de l'actif. Il ne s'agit pas en effet de retenir systématiquement les composants identifiés dans le cadre des études professionnelles si la société ne s'attend pas à ce que ces derniers donnent lieu à remplacement ou gros entretiens avant la fin de la durée d'utilité de l'actif.

Sur ce point, l'annexe 2 de l'avis n°2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence du CNC donne une démarche à laquelle il est utile de se référer.

III.2. Renouvellement d'un composant

IAS 16 ne distingue pas de traitement différent pour le renouvellement d'un composant selon que ce dernier ait été ou non identifié au préalable (§ 12 d'IAS 16 précité).

Ainsi, le remplacement d'un composant, qu'il ait été identifié ou non à l'origine, doit être comptabilisé à l'actif s'il répond aux conditions de comptabilisation d'un actif. La valeur nette comptable du composant remplacé (correspondant à une quote-part de l'immobilisation) doit être constatée en charges.

Lorsque l'on arrive à une date proche de la fin de durée d'utilité de l'immeuble (projet de cession notamment), les composants renouvelés peuvent avoir une durée d'utilité économique plus longue que la durée d'utilité résiduelle de la structure de l'immeuble. La valeur résiduelle affectée à l'origine en totalité à la structure de l'immeuble, doit être ré-estimée, et le cas échéant réaffectée à chaque composant de l'immeuble.

IV. Evaluation d'un immeuble lors de sa première comptabilisation : traitement des frais accessoires.

Affectation des frais communs au terrain et aux différents composants

Les frais communs sont l'ensemble des frais liés à l'acquisition (honoraires, droits de mutation en particulier) ainsi que les frais financiers dans la mesure où ils répondent aux conditions d'activation et pour lesquels l'option d'activation est retenue.

Les différents frais accessoires devraient en principe être répartis entre le terrain et la construction, puis, au sein de la construction, entre la structure et les composants séparément identifiés au prorata des valeurs attribuées à chaque élément, et dans la mesure où ils ont été supportés sur l'ensemble des éléments (terrain + construction).

Par mesure de simplification et dans la mesure où les incidences sont estimées non significatives, les frais communs peuvent être affectés uniquement au terrain et au composant structure.

Dans les comptes individuels établis selon les règles françaises, il est rappelé que les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition peuvent être constatés directement en charges.

Traitement des coûts directs initiaux encourus par le bailleur pour un immeuble de placement

Le § 52 d'IAS 17 prévoit que "*les coûts directs initiaux encourus par les bailleurs lors de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location simple sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et sont comptabilisés en charges sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.*"

Les coûts directs initiaux encourus par le bailleur sont notamment les commissions, les honoraires des agents, les droits légaux (BC 18).

Le § 52 d'IAS 17 s'applique aux immeubles de placement évalués selon la méthode du coût. Ainsi, les coûts directs initiaux encourus par le bailleur peuvent être activés en tant que composant de l'immeuble de placement évalué au coût.

En ce qui concerne les règles françaises, les charges différées ont été supprimées sans pour autant que l'on prévoit une dérogation pour les coûts initiaux encourus par le bailleur telle que le préconise IAS 17. Une solution pratique pourrait être de retenir la solution proposée par les principes IFRS, et d'enregistrer ces coûts comme un composant de l'immeuble. Ils seraient ainsi amortis sur la durée du bail.