

Chapitre IV : immeubles de placement IAS 40 :

< Définition d'un immeuble de placement :

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain, bâtiment ou partie d'un Bâtiment) détenu pour en retirer des loyers et/ ou pour valoriser le capital. Il n'est donc pas destiné :

- à être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- ou à être vendu dans le cadre de l'activité ordinaire.

Exemple : l'entité possède un immeuble locatif qui est son ancien siège social, désormais sous-loué à d'autres entités.

< Coût ou juste valeur :

Après sa comptabilisation initiale en tant qu'immobilisation corporelle, les immeubles de Placement peuvent être évalués :

- soit au coût diminué du cumul d'amortissements et du cumul des pertes de valeurs selon la méthode utilisée dans le cadre général des immobilisations corporelles (méthode du coût),
- soit sur la base de la juste valeur (méthode de la juste valeur).

La méthode choisie est appliquée à tous les immeubles de placement jusqu'à leur sortie des Immobilisations ou jusqu'à leur changement d'affectation (dans le cas d'un changement D'utilisation d'un immeuble de placement).

Dans le cas où la juste valeur d'un immeuble de placement détenu par une entité ayant opté pour la méthode de la juste valeur ne pourrait pas être déterminée de façon fiable, cet immeuble sera comptabilisé selon la méthode du coût et des informations seront communiquées dans l'annexe concernant la description de l'immeuble, les raisons pour lesquelles la méthode de la juste valeur n'a pas été appliquée, et si possible un intervalle d'estimation de cette juste valeur.

En IFRS, il n'est pas permis d'utiliser le système de réévaluation pour les immeubles de placement.

Exemple : l'immeuble à une valeur nette comptable de 02 millions de DA et sa valeur sur le marché est de 03 millions de DA. Il sera donc réévalué (comme écart d'évaluation) à 03 millions de DA et ses amortissements seront calculés sur cette base.

< Profit ou perte :

La perte ou le profit résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement est comptabilisé dans le résultat net de l'exercice au cours duquel il se produit. La juste valeur doit refléter l'état réel du marché à la date de clôture de l'exercice.

Il est donc interdit de comptabiliser cette variation en provision ou directement dans les capitaux propres.