



IPSAS 16 est basée sur IAS 40, Immeubles de placement. Les participants qui connaissent IAS 40 devraient être à l'aise avec IPSAS 16 tant que les principales différences sont notées.

Le Manuel des normes comptables internationales du secteur public est la principale source faisant autorité sur les principes comptables internationaux généralement reconnus pour les entités du secteur public.

Immeubles de placement



Champ d'application

- IPSAS 16 s'applique aux immeubles de placement, y compris :
 - L'évaluation, dans les états financiers d'un preneur, des intérêts dans les immeubles de placement détenus en vertu d'un contrat de location-financement comptabilisés comme un contrat de location-financement; et
 - L'évaluation, dans les états financiers d'un bailleur, d'un immeuble de placement fourni à un preneur en vertu d'un contrat de location-exploitation.

Immeubles de placement



Définition de l'immeuble de placement

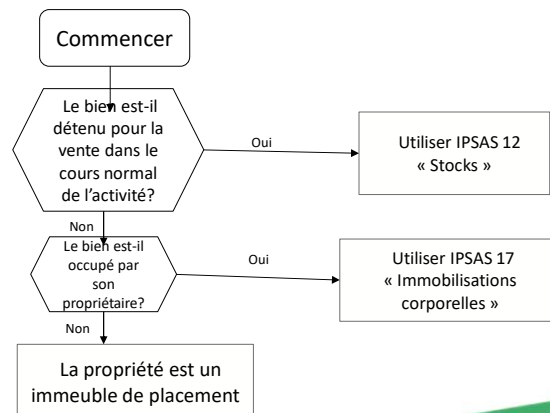
- Immeuble de placement est un bien (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu pour gagner des loyers ou pour une plus-value en capital, ou les deux, plutôt que pour:
 - (a) Utilisation dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives; ou
 - (b) Vente dans le cours normal des opérations.
- L'immeuble de placement se distingue du bien immobilier occupé par son propriétaire
 - Les biens occupés par leur propriétaire ne relèvent pas du champ d'application de la norme IPSAS 16

Immeubles de placement



La prévalence des immeubles de placement dans le secteur public varie d'une juridiction à l'autre – déterminez s'il s'agit d'un problème important pour les participants ou non.

Arbre de décision



Immeubles de placement



Exemples d'immeubles de placement

Immeuble de placement	Non immeuble de placement
Terrains détenus pour l'appréciation du capital à long terme	Biens détenus en vue de la vente dans le cours normal des opérations
Terrains détenus pour une utilisation future actuellement indéterminée	Propriété construite ou développée pour le compte de tiers
Un immeuble loué en vertu d'une location simple sur une base commerciale	Biens loués à une autre entité dans le cadre d'un contrat de location-financement.
Un immeuble vacant tenu d'être loué en vertu d'un bail simple sur une base commerciale	Biens détenus pour fournir un service social et qui génèrent également des rentrées de trésorerie
Biens en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement	Biens détenus à des fins stratégiques

Immeubles de placement 

Envisagez d'ajouter une diapositive avec des exemples tirés de la juridiction des participants.

De plus amples détails sont disponibles dans le module Actifs (page 119).

Exemple

- Une agence gouvernementale possède un hôtel et un centre de conférence qu'elle gère. L'agence devrait-elle classer l'hôtel et le centre de conférence comme un immeuble de placement ?

Immeubles de placement



Réponse:

Une agence gouvernementale possède un hôtel et un centre de conférence qu'elle gère. Les services fournis aux clients sont importants pour l'arrangement dans son ensemble. Par conséquent, un hôtel et un centre de conférence gérés par leur propriétaire sont des biens occupés par leur propriétaire, plutôt que des immeubles de placement.

Principe de comptabilisation

- Les immeubles de placement sont comptabilisés à l'actif lorsque, et seulement lorsque:
 - (a) Il est probable que les avantages économiques futurs ou le potentiel de services associés à l'immeuble de placement iront à l'entité; et
 - (b) Le coût ou la juste valeur de l'immeuble de placement peut être évalué de manière fiable.

Immeubles de placement



Il convient de noter que la juste valeur telle qu'elle est actuellement définie dans les normes IPSAS n'est pas la même que celle définie dans IFRS 13, Évaluation de la juste valeur. Si les participants connaissent bien les IFRS, cette différence doit être soulignée.

Evaluation et comptabilisation

- Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût (les coûts de transaction sont inclus dans cette mesure initiale)
- Lorsqu'un immeuble de placement est acquis dans le cadre d'une opération sans contrepartie directe, son coût est évalué à sa juste valeur à la date d'acquisition.

Immeubles de placement 

Il convient de noter qu'IAS 40 ne comprend pas de provisions spécifiques pour les immeubles de placement acquis dans le cadre d'une opération sans contrepartie directe. Si les participants connaissent IAS 40, cette différence doit être soulignée.

Il convient de noter que la juste valeur telle qu'elle est actuellement définie dans les normes IPSAS n'est pas la même que celle définie dans IFRS 13, Évaluation de la juste valeur. Si les participants connaissent bien les IFRS, cette différence doit être soulignée.

Evaluation subséquente

- Une entité peut choisir sa méthode comptable à l'égard des immeubles de placement:
 - Modèle de coûts
 - Les immeubles de placement sont évalués conformément au modèle de coût de la norme IPSAS 17
 - La juste valeur des immeubles de placement est indiquée.
 - Modèle de la juste valeur

Immeubles de placement



Modèle de la juste valeur

- Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur
 - Utilisation du modèle de coût lorsque, exceptionnellement, il est clair lors de la reconnaissance initiale que la juste valeur de l'immeuble de placement n'est pas déterminable de manière fiable sur une base continue
 - Une fois évalué à la juste valeur, continue d'être évalué à la juste valeur
 - Les immeubles de placement en construction sont évalués au coût jusqu'à ce que leur juste valeur devienne déterminable de manière fiable ou que la construction soit achevée (selon la première éventualité).
- La juste valeur reflète les conditions du marché à la date d'établissement des états financiers
- Un gain ou une perte découlant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement est comptabilisé en excédent ou en déficit pour la période au cours de laquelle il survient
- Aucun amortissement ou dépréciation n'est imputé

Immeubles de placement



Il convient de noter que la juste valeur telle qu'elle est actuellement définie dans les normes IPSAS n'est pas la même que celle définie dans IFRS 13, Évaluation de la juste valeur. Si les participants connaissent bien les IFRS, cette différence doit être soulignée.

La définition de la juste valeur dans les normes IPSAS est la suivante :

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties bien informées et consentantes dans une transaction sans lien de dépendance.

Cela inclut les valeurs d'entrée et de sortie.

Transferts

- Transfert d'un immeuble de placement comptabilisé à la juste valeur à un bien ou à des stocks occupés par leur propriétaire
 - Le coût de la comptabilisation ultérieure est sa juste valeur au changement d'utilisation
- Transfert d'un bien occupé par son propriétaire à un immeuble de placement comptabilisé à la juste valeur
 - Différence entre la valeur comptable et la juste valeur traitée comme une réévaluation conformément à la norme IPSAS 17
- Différence entre la valeur comptable et la juste valeur comptabilisée en excédent ou en déficit

Immeubles de placement 

Transfert d'un immeuble de placement comptabilisé à la juste valeur vers un bien ou des stocks occupés par leur propriétaire – la comptabilisation ultérieure est conforme aux normes IPSAS 17 (biens occupés par leur propriétaire) ou IPSAS 12 (stocks), et sa juste valeur au changement d'utilisation est utilisée comme coût réputé pour ces normes.

Transfert d'un bien immobilier occupé par son propriétaire à un immeuble de placement comptabilisé à la juste valeur – la différence entre la valeur comptable et la juste valeur est traitée comme une réévaluation – c'est-à-dire que tout gain est pris en excédent de réévaluation (un gain de réévaluation sur un bien occupé par le propriétaire), et non comme un gain par excédent ou déficit. Comparez avec les transferts de l'inventaire.

Cessions

- Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de la cession ou lorsque l'immeuble de placement est définitivement retiré de l'utilisation et qu'aucun avantage économique futur ou potentiel de service n'est attendu de sa cession.
- Les gains ou pertes résultant de la mise hors service ou de la cession d'immeubles de placement sont déterminés comme la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif et sont comptabilisés en excédent ou en déficit.
- L'indemnisation de tiers pour des immeubles de placement dépréciés, perdus ou cédés est comptabilisée en excédent ou en déficit lorsque l'indemnité devient recevable.

Immeubles de placement



Immeubles de placement en vertu d'un contrat de location-financement

- Un droit immobilier détenu par un preneur en vertu d'un contrat de location-exploitation peut être classé et comptabilisé comme immeuble de placement si, et seulement si:
 - Le bien répondrait autrement à la définition d'un immeuble de placement
 - Le preneur utilise le modèle de la juste valeur pour tous les immeubles de placement
- Classification disponible propriété par propriété
- Informations à fournir requises
- Coût initial tel que prescrit pour un contrat de location-financement selon IPSAS 13,
 - Passif également comptabilisé comme s'il s'agissait d'un contrat de location-financement selon IPSAS 13

Immeubles de placement 

Il convient de noter qu'IAS 40 a été mise à jour à la suite de la publication d'IFRS 16 Contrats de location remplaçant IAS 17. Par conséquent, les exigences de la norme IPSAS 16 traitant des contrats de location seront différentes du traitement actuel selon IAS 40. Si les participants connaissent IAS 40, il convient d'en discuter.

Questions et Discussions



- Visitez le site web de l'IPSASB site
<http://www.ipsasb.org>

Immeubles de placement

