



HAL
open science

LES PROBLÉMATIQUES DE TRANSITION AUX NORMES IFRS DES SOCIÉTÉS FONCIÈRES

Eric Tort

► **To cite this version:**

Eric Tort. LES PROBLÉMATIQUES DE TRANSITION AUX NORMES IFRS DES SOCIÉTÉS FONCIÈRES. Comptabilité et Connaissances, May 2005, France. pp.CD-Rom. halshs-00581292

HAL Id: halshs-00581292

<https://shs.hal.science/halshs-00581292>

Submitted on 30 Mar 2011

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

LES PROBLÉMATIQUES DE TRANSITION AUX NORMES IFRS DES SOCIÉTÉS FONCIÈRES

Eric TORT

Expert-comptable certifié IFRS par les institutions (CSOEC, CNCC)

Docteur en sciences de gestion, GREGOR de l'IAE de Paris

8, rue Claude Jusseaud 69 110 Sainte Foy-les-Lyon, mobile : 06.83.05.80.33, fax :

04.72.57.88.84, Email : e.tort@wanadoo.fr

Résumé

Depuis 2005, l'application des normes comptables internationales entraîne des changements sensibles dans les pratiques comptables et financières des sociétés cotées européennes. A partir de la revue de dix rapports annuels 2003, il s'agit ici d'examiner, sur le plan normatif et opérationnel, les problématiques du passage aux normes IFRS des sociétés foncières (évaluation des actifs immobiliers, information financière, etc.).

Abstract

Since 2005, the implementation of international accounting standards involves significant changes in the accounting practices and the financial disclosure of European listed companies. Based on a review of 10 annual report published in 2003, this study examines the main normative and technical points in respect to the appliance of IFRS in companies specialised in property sector (asset evaluation, financial information, etc.).

Mots clés : normes comptables internationales (IAS-IFRS), politique comptable, sociétés cotées, immobilier, première application comptable (IFRS 1)

Key words : International accounting standards (IAS-IFRS), accountancy policy, listed companies, real estate property, first time application (IFRS 1)

LES PROBLÉMATIQUES DE TRANSITION AUX NORMES IFRS DES SOCIÉTÉS FONCIÈRES

Résumé

Depuis 2005, l'application des normes comptables internationales entraîne des changements sensibles dans les pratiques comptables et financières des sociétés cotées européennes. A partir de la revue de dix rapports annuels 2003, il s'agit ici d'examiner, sur le plan normatif et opérationnel, les problématiques du passage aux normes IFRS des sociétés foncières (évaluation des actifs immobiliers, information financière, etc.).

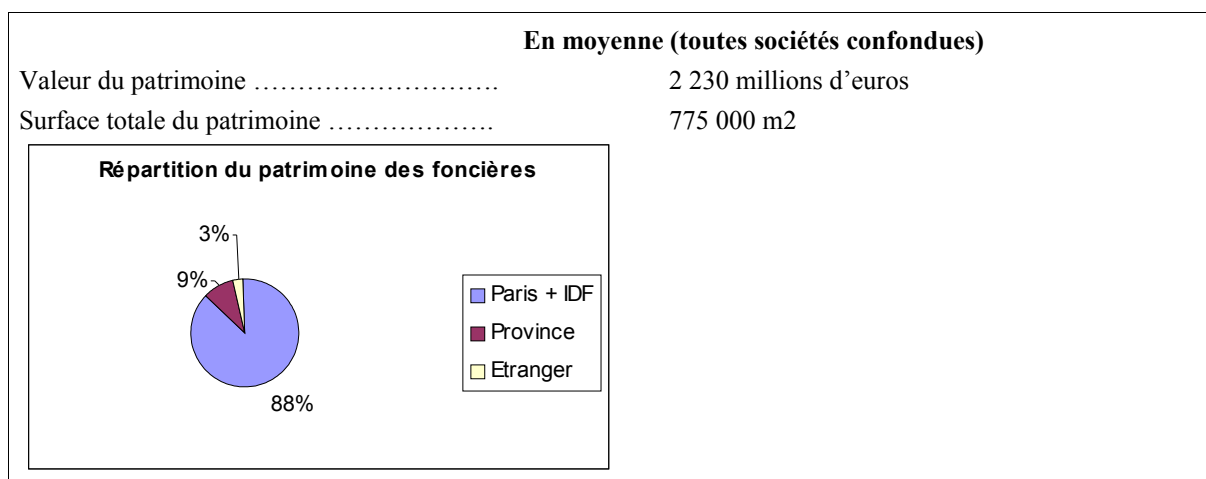
Abstract

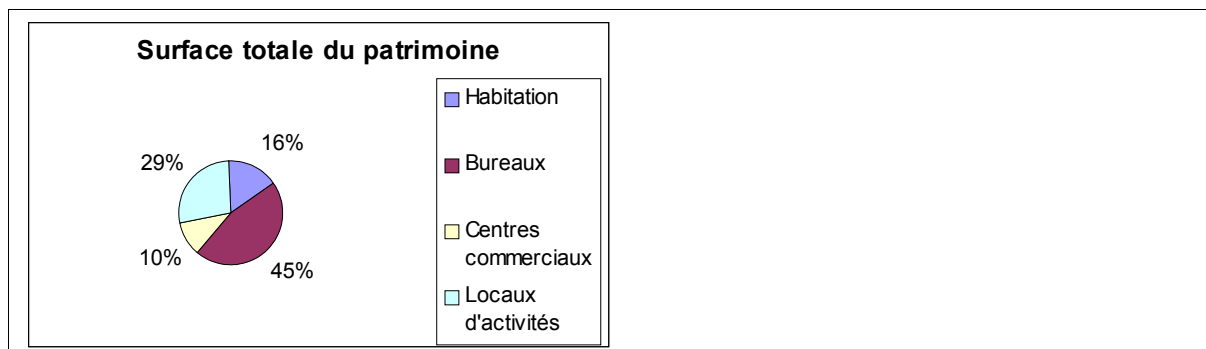
Since 2005, the implementation of international accounting standards involves significant changes in the accounting practices and the financial disclosure of European listed companies. Based on a review of 10 annual report published in 2003, this study examines the main normative and technical points in respect to the appliance of IFRS in companies specialised in property sector (asset evaluation, financial information, etc.).

Introduction

Ce travail vise à étudier les problématiques qui se posent aux sociétés foncières dans le cadre de leur transition aux normes IFRS à compter de 2005. Pour ce faire, nous avons sélectionné un échantillon de 10 sociétés foncières cotées membres de la fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) dont les principales caractéristiques sont synthétisées dans le tableau 1.

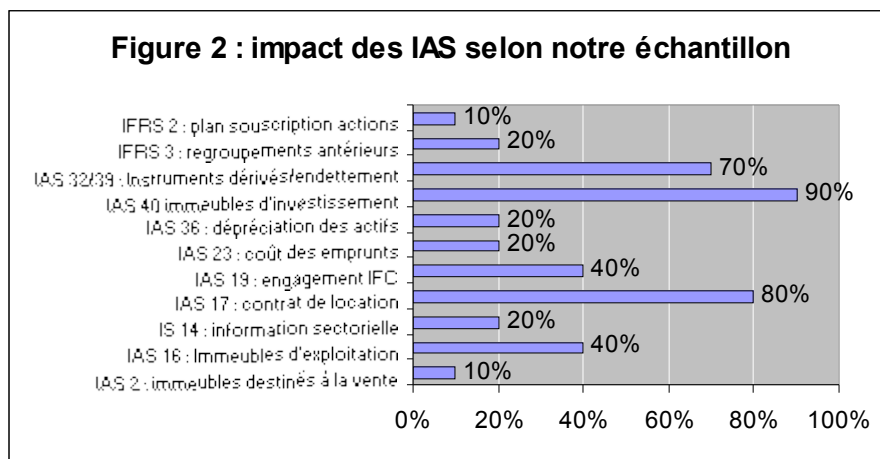
Tableau 1 : caractéristiques des 10 foncières cotées composant l'échantillon étudié





A partir de cet échantillon, nous avons étudié l'information diffusée par les sociétés au titre de la transition aux normes IFRS dans les derniers rapports annuels (2003) voire semestriels (2004) disponibles. Conformément aux recommandations de l'AMF¹, les entreprises françaises cotées ont communiqué, à ce stade, une information essentiellement narrative (et non chiffrée) visant à décrire la stratégie et les modalités de transition, l'avancement du projet, et les principales divergences identifiées entre le référentiel français et international. Sur cette base, il est question ici de discuter des principales problématiques du passage aux normes IFRS pour cette catégorie particulière de sociétés cotées que sont les « foncières ».

Dans notre échantillon (cf. figure 2), il ressort une problématique principale qui est celle liée aux actifs immobiliers et, plus particulièrement, à la mise en œuvre des normes concernées IAS 40 (et IAS 16 ou 2 dans certains cas). Bien que la norme IFRS 1 relative à la première application des IAS n'est pas directement citée, elle sera également d'une importance particulière pour les foncières compte tenu des choix possibles à la date de transition prévus par IFRS 1.



1 L'AMF encourage les entreprises françaises cotées à préparer au plus tôt le passage aux IFRS et à adopter une politique de communication graduelle et continue pendant la phase de transition (2003-2005) en quatre étapes :

- un rapport annuel 2003 accompagné d'une information narrative visant à décrire les dispositions prises sur ce projet, son degré d'avancement ainsi que les principales divergences identifiées entre les IFRS et le référentiel actuel.

- des états financiers 2004 comprenant une information quantifiée des impacts du passage aux IFRS sur le bilan d'ouverture dès lors que la quantification est disponible de façon suffisamment précise et fiable et selon une formulation non trompeuse, c-à-d prenant en compte tous les impacts positifs et négatifs.

- des comptes intermédiaires 2005 avec une information intermédiaire en conformité avec les normes IAS/IFRS soit, en conformité totale avec l'IAS 34, soit sur la base de règles de reconnaissance et d'évaluation découlant des IAS/IFRS.

- des comptes annuels 2005 en IFRS avec une information comparative 2004 selon les normes IFRS.

De manière corollaire, un enjeu d'importance lié à l'exploitation des immeubles est identifié par les sociétés étudiées. Il s'agit du traitement et de l'information à fournir concernant les contrats de location (IAS 17). L'application des normes IAS 32/39 est également fortement citée (70 %) s'agissant de la comptabilisation des instruments dérivés. Enfin, on retrouve des normes dont l'impact est jugé plus faible (40 % à 20 %) comme la comptabilisation des engagements de retraite (IAS 19), l'information sectorielle (IAS 14) ou encore la dépréciation des actifs (IAS 36), les regroupements antérieurs (IFRS 3 et 1) et le traitement du coût des emprunts (IAS 23). Bien évidemment, les foncières étudiées devront prendre en compte l'ensemble des normes IFRS applicables à la date de reporting telles que IAS 1 (états financiers), IAS 7 (tableau de flux financiers), IAS 8 (résultat), IAS 10 (événements post-clôture), IAS 12 (impôt sur le résultat), 18 (activités ordinaires), 24 (parties liées), 27 (consolidation), 33 (résultat par action) et 37 (passifs). *A contrario*, diverses normes auront peu ou aucune portée sur les sociétés étudiées compte tenu de leur activité et en raison de leur faible présence ou liens avec l'étranger (devises)².

Tableau 3 : caractéristiques générales de l'échantillon étudié (fréquence)

<i>Méthodes de consolidation</i>	50 % IG 50 % IG/IP/ME*
<i>Filiales</i>	60 % France uniquement, 40 % avec filiales étrangères
<i>Statut fiscal SIIC (cf. §. 1.2.2.)</i>	70 % sous statut SIIC avec réévaluation effective dans les comptes consolidés 2003 sur la base d'expertise immobilière
<i>Présentation des états financiers</i>	60 % conformément au CRC 99-02 applicables aux sociétés commerciales 40 % conformément au règlement 99-07 (modifié par le règlement 00-04) concernant les entreprises relevant du CRBF**.
<i>Principaux retraitements de consolidation</i>	Homogénéisation des comptes sociaux, activation des biens pris en contrat de crédit-bail, neutralisation des intragroupes, affectation des écarts de première consolidation en fonction de la juste valeurs des actifs et passifs identifiables, impôts différés

*IG : intégration globale, IP : intégration proportionnelle, ME : mise en équivalence

** CRBF : comité de réglementation bancaire et financière.

Conformément aux recommandations précitées de l'AMF, l'ensemble des sociétés étudiées a procédé à une information narrative sur la transition aux normes IFRS dans leur rapport annuel 2003 avec :

- dans 9 cas sur 10 mention des principales normes impactant les comptes de la société (cf. figure 2) ;
- dans 7 cas sur 10 mention des principales divergences et des impacts (non chiffrés) sur les états financiers.

Seulement, 3 sociétés de l'échantillon ont, d'ores et déjà, indiqué les principales options retenues concernant la méthode de comptabilisation des immeubles.

Nous nous proposons ici d'examiner dans une première partie la problématique principale liée au traitement comptable des actifs immobiliers en IFRS dans une foncière. Dans une seconde partie, nous nous intéresserons aux autres enjeux importants cités par les sociétés étudiées qui font partie de la problématique de transition en termes de choix. A cet égard, seront évoqués IAS 14, IAS 17, IAS 19, IAS 23, IAS 36 et IFRS 3. Un focus sera également porté sur IAS

² Citons notamment, l'IAS 26 (régimes retraite), l'IAS 30 (banques et assurances), l'IAS 41 (agriculture), l'IAS 21 (monnaies étrangères), l'IAS 29 (hyperinflation).

32/39 même si la norme n'est pas encore définitivement stabilisée.

1. Le traitement comptable des actifs immobiliers en IFRS dans une foncière

Dans le cadre du passage aux IFRS, différents choix s'offrent aux sociétés foncières en matière de traitement comptable des immeubles tant à la date de transition qu'en régime de croisière.

1.1. La norme applicable aux actifs immobiliers : IAS 40 ou IAS 16 ?

Une des premières questions est de savoir si les immeubles détenus par une foncière peuvent être considérés comme des immeubles de placement au sens de l'IAS 40 ou comme des immobilisations corporelles soumises à l'IAS 16³. Pour cela, il convient de se référer à la définition donnée par l'IAS 40 (§. 4) : « 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 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 :

- l'utiliser dans 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. »

Autrement dit, selon l'IAS 40 (§.5), l'IAS 16 « immobilisations corporelles » s'applique aux biens immobiliers occupés par leur propriétaire⁴. De manière générale, la vocation principale d'une foncière est de mettre à la disposition de tiers des biens immobiliers dans le cadre de contrat de location. C'est pourquoi, les « immeubles d'investissement » détenues par une foncière entrent généralement dans le champ d'application de la norme IAS 40 sauf exceptions [immeubles destinés à la vente (IAS 2), immeubles en cours de construction (IAS 11 ou 16) et immeubles occupés par leur propriétaire⁵ (IAS 16)]. A l'exception principale des immeubles utilisés par la foncière elle-même (siège social essentiellement), les sociétés foncières sont donc amenées à prendre en considération l'IAS 40 pour le traitement comptable de leurs actifs immobiliers.

1.2. Le choix des règles d'évaluation des immeubles en régime de croisière

Si l'évaluation initiale de l'immeuble de placement doit être faite systématiquement au « coût » (y.c. coût de transaction) à la date d'acquisition, l'entreprise a la possibilité de choisir ensuite comme méthode comptable soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût

3 A cet égard, l'IAS 40 (§.12) précise qu'il faut exercer un jugement pour qualifier un bien immobilier d'immeuble de placement sur la base de critères en cohérence avec les définitions de la norme.

4 Un bien immobilier occupé par son propriétaire est un bien immobilier détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour être utilisé dans la production ou la fourniture de bien ou de services ou à des fins administratives (IAS 40. §. 4).

5 Dans un contexte de groupe, notons aussi qu'il convient de se placer du point de vue respectivement de la société ou du groupe pour examiner le respect des conditions d'un immeuble de placement dans les comptes individuels et consolidés (IAS 40. §. 14). Ainsi, un immeuble détenu par une société et loué à une autre société du groupe auquel elle appartient sera considéré dans les comptes consolidés comme une immobilisation corporelle au sens de l'IAS 16 (biens immobiliers occupés par leur propriétaire) et dans les comptes individuels comme un immeuble de placement.

avec application de la méthode retenue à tous ses immeubles de placement (cf. tableau 4). Le choix entre ces deux modèles est fondamental sachant que l'option pour la juste valeur est sur le principe irréversible et engage donc l'entreprise sur la durée pour l'ensemble de son parc immobilier sauf cas de transferts spécifiquement prévus par l'IAS 40 (§. 51-59). Un des principaux arguments en faveur de l'utilisation de la juste valeur pour évaluer les immeubles de placement est de répondre à l'attente des marchés financiers en matière de mesure de la performance financière de l'actif et de permettre une lecture directe de l'ANR (Actif Net Réévalué⁶) des foncières comme le souligne, dans son rapport annuel 2003, une des foncières étudiées.

Tableau 4 : les méthodes comptables en régime de croisière⁷

Le modèle de la juste valeur	Le modèle du coût
<p>Sans être un traitement de référence, l'application du modèle de la juste valeur semble être encouragée par l'IAS 40 sur la base d'une «évaluation faite par un évaluateur indépendant» à travers les termes suivants : «il est hautement improbable que l'abandon du modèle de la juste valeur pour le modèle du coût permette une présentation plus appropriée.» (§.25). Dans ce modèle, il est à souligner que les variations de juste valeur transitent systématiquement par le compte de résultat contrairement à la possibilité de réévaluation offerte par l'IAS 16 pour les immobilisations corporelles (portée dans les capitaux propres en écart de réévaluation). La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché (§.29) résultant des prix actuels sur un marché actif d'un bien immobilier similaire dans la même localisation (§.39). A défaut, différentes sources sont à prendre en considération tels que le prix de biens immobiliers différents par leur nature ou leur localisation, des prix récents de marchés moins actifs ou encore des projections actualisées de flux de trésorerie (§.40). Dans des cas exceptionnels où l'entreprise est dans l'incapacité d'évaluer de façon fiable et continue la juste valeur d'un immeuble déterminé, l'évaluation de celui-ci doit être faite au coût amorti par application de l'IAS 16.</p>	<p>L'autre choix est celui du modèle du coût pour tous les immeubles qui renvoie au traitement en coût amorti des immobilisations corporelles de l'IAS 16, à savoir «le coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur»⁸. A cet égard, l'IAS 16 précise que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le coût est constitué du prix d'achat et des frais directement imputables pour mettre l'actif en état de marche (frais de préparation, de livraison, d'installation, honoraires, frais de démantèlement, etc.) ; - l'amortissement est systématiquement réparti selon la durée d'utilité et non les durées d'usage, c'est-à-dire la durée d'utilisation propre à l'entreprise qui peut être plus courte que la durée de vie de l'actif ; - la base amortissable est égale au coût diminué de la valeur résiduelle du bien en fin de durée d'utilité. - les modalités d'évaluation et de comptabilisation des pertes de valeur sont régis par l'IAS 36.

En période de hausse immobilière notamment, le modèle du coût présente, en effet, l'inconvénient de sous-estimer la valeur réelle des biens concernés. En revanche, les inconvénients du modèle de la juste valeur pour cette catégorie d'actifs non financiers sont loin d'être négligeables. Ils tiennent principalement :

- aux difficultés d'évaluation des immeubles du fait de marchés parfois insuffisamment actifs,

⁶ L'ANR est calculé annuellement sur la base des fonds propres consolidés augmentés des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier.

⁷ Voir, aussi, E. Tort, «IFRS : comment enregistrer les immeubles de placement», *Option finance*, rubrique comptabilité, n°798 du 6 septembre 2004.

⁸ Dans le cas du modèle du coût, la norme IAS 40 prévoit, en outre, un information en annexe concernant la juste valeur des immeubles. En France, depuis le rapport du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés APE, la COB recommande aussi cette information sur l'évaluation du patrimoine immobilier. [Voir aussi, le cas des SCPI avec les valeurs vénales prévues par le plan comptable spécifique 1999].

dans certains cas, ou de la non-comparabilité d'un immeuble à l'autre (spécificité) ;
- au coût des expertises à mettre en œuvre dans le cadre de ces évaluations régulières (révisions annuelles)⁹.

Cela étant, le modèle du coût emporte des contraintes techniques que la juste valeur a le mérite de faire disparaître. On pense ici, principalement, à l'approche par composants, à la gestion de plans d'amortissement IFRS selon les durées d'utilité et avec révision annuelle ainsi qu'à la mise en œuvre de tests de dépréciation. En définitive, du point de vue opérationnel :

- le modèle de la juste valeur est plutôt simple sur le plan administratif mais délicat en terme d'évaluation pour les experts qui en ont la charge ;

- le modèle de coût est à l'inverse bien normé au niveau des composants du coût tout en étant plus complexe en terme de gestion administrative et comptable.

Dans l'échantillon étudié, il convient de remarquer, tout d'abord, que 70 % des sociétés ont procédé, à l'ouverture de l'exercice 2003, à une réévaluation de leur patrimoine immobilier dans le cadre de l'adoption du statut SIIC (tableau 5).

Tableau 5 : le statut fiscal « SIIC » et ses conséquences comptables

Le statut « SIIC » est un statut fiscal récent introduit par la Loi de Finances 2003 (art. 11) pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) exerçable sur option depuis le 1^{er} janvier 2003 sous certaines conditions (capital, notamment) et applicable également aux filiales soumises à l'IS détenues à 95 % au moins. Ce régime offre une exonération fiscale des profits issus de l'activité locative sous conditions de distribution des revenus (notamment, 85 % des résultats courants) et de l'exigibilité immédiate de l'*exit tax* (impôt de sortie) calculé sur les plus-values latentes du parc immobilier lors de l'exercice de l'option. L'avis n°2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable du statut SIIC prévoit notamment la possibilité d'une réévaluation concomitante des actifs immobiliers dans les comptes consolidés (et individuels) avec constatation d'un écart de réévaluation au passif du bilan *net d'exit tax*.

Dans ce contexte, une société parmi celles-ci déclare, d'ores et déjà :

- opter pour le modèle du coût avec mise en place de l'approche par composants ;

- et renoncer au modèle de la juste valeur dans une approche « prudente » afin d'éviter la volatilité des résultats (structure, évolution) même si l'impact sur les capitaux propres d'ouverture serait faible.

Une autre sous statut SIIC évoque les mêmes effets sans se prononcer sur son choix définitif en précisant, néanmoins, que l'approche par composant serait appliquée si le modèle du coût était retenu. De la même manière, une troisième confirme l'application de l'approche par composant en cas d'option pour le coût amorti en indiquant la nécessité d'ajuster les bases amortissables en matière de première décomposition compte tenu des réévaluations 2002/2003 actées dans le bilan suite à l'adoption du statut SIIC. *A contrario*, une quatrième dit avoir opté pour le modèle de la juste valeur considérant l'impact positif de celui-ci sur la lecture du résultat et des fonds propres consolidés. Bien que les positions des sociétés étudiées soient non définitives et assez variées, une enquête récente, réalisée par le cabinet Ernst & Young, indique, en l'espèce, une forte propension en faveur du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement : « 80 % des utilisateurs envisagent d'appliquer la méthode de référence proposée par la norme IAS 16 dite du " coût amorti ", pour évaluer

⁹ Sur ce point, voir aussi, Ernst & Young, « IAS 40 – Les immeubles de placement », mai 2002, p.6.

leurs immeubles d'exploitation. A l'inverse, 70 % d'entre eux pensent utiliser la méthode de la juste valeur proposée par la norme IAS 40 pour le traitement comptable des immeubles de placement¹⁰ ».

Du point de vue de l'information financière, il semble nécessaire de coupler cette analyse avec les options (exceptions facultatives) offertes par la norme IFRS n°1 relative à la première application des IAS/IFRS.

1.3. Les options de l'IFRS n°1 à la date de transition en matière d'immeuble de placement

Pour l'évaluation des immeubles de placement évalués selon le modèle du coût¹¹, la norme IFRS n°1 (§. 16 à §. 18) donne, à l'entreprise, la possibilité d'utiliser, dans son bilan d'ouverture en IFRS, l'exception facultative suivante lui permettant, immobilisation par immobilisation, de retenir un coût présumé correspondant :

- soit, à la juste valeur à la date de transition ;
- soit, à une réévaluation à la date de transition ou à une date antérieure si celle-ci est globalement cohérente avec la juste valeur, le coût ou le coût amorti en IFRS.

En outre, la norme IFRS n°1 (§.19) prévoit pour tout actif ou passif l'éventualité de conserver une réévaluation antérieure à la juste valeur résultant d'un événement particulier tel que « la privatisation ou un premier appel public à l'épargne ». Autrement dit, dans le cas où le modèle de coût est choisi en régime de croisière, la foncière aura ainsi la possibilité d'opter à la date de transition :

- soit, pour le maintien des dernières valeurs bilantielles correspondant au coût historique ou à une réévaluation antérieure ;
- soit, pour la substitution de justes valeurs aux valeurs comptables figurant dans les comptes consolidés présentés sous l'ancien référentiel.¹²

En définitive, on peut résumer les choix possibles pour les immeubles de placement comme indiqué en figure 6.

Figure 6 : les choix de méthodes comptables des immeubles de placement

A la date de transition

En régime de croisière

10 Cité par C. Desjardins, « La valorisation du patrimoine immobilier des entreprises selon les normes comptables internationales », *Les Echos*, 17/06/2004.

11 Cette exception facultative s'applique également aux autres immobilisations corporelles et aux immobilisations incorporelles respectant les conditions de comptabilisation et de réévaluation de l'IAS 38.

12 Pour plus de détails, cf. par exemple, B. Lebrun, « La valeur brute des immobilisations corporelles à la date de transition aux normes IFRS », *Revue française de comptabilité*, n°360, novembre 2003, p. 5.

Au niveau de l'échantillon étudié, toutes les options semblent envisageables dans la mesure où il peut exister des situations variées, à savoir : des immeubles réévalués antérieurement du fait de l'adoption du statut SIIC (80 % de notre échantillon cf. tableau 7) ou d'opérations d'apport/fusion, des immeubles enregistrés au coût historique voire des immeubles issus de regroupement. En raison des éventuelles difficultés d'évaluation et des problèmes de coûts précités du modèle de la juste valeur, certaines foncières pourront, en l'espèce, envisager de retenir le modèle de coût en régime de croisière. Dans ce cas, il serait alors possible, pour celles-ci, de retenir l'exception facultative offerte par l'IFRS n°1 pour évaluer tout ou partie du patrimoine immobilier à la juste valeur à la date de transition. En terme de présentation des états financiers, cette option permet ainsi de procéder à une « réévaluation » à la juste valeur des immeubles de placement dans le bilan d'ouverture en IFRS par la contrepartie des capitaux propres. De plus, l'exception facultative en juste valeur pouvant être faite immobilisation par immobilisation, les foncières sont en droit de limiter le patrimoine à « réévaluer » par une identification des immeubles à expertiser prioritairement en fonction de leur ancienneté, de l'évolution du marché local ou encore de leur impact financier...

1.4. L'approche par composants dans les comptes consolidés et individuels

Comme nous l'avons précédemment mentionné (§.1.3), une proportion non négligeable de sociétés foncières disent envisager d'appliquer l'approche par composants dans leurs comptes consolidés en cas d'option pour le modèle du coût ou dans leurs comptes individuels conformément au règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs. En l'absence de dispositions spécifiques relatives à l'approche par composants dans les normes IFRS, les sociétés foncières pourront se référer, en l'espèce, à l'avis 2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence du CNC portant sur les modalités de 1^{ère} application de la comptabilisation des composants qui propose, dans son paragraphe §.3, trois méthodes de 1^{ère} comptabilisation dont deux méthodes compatibles avec l'IFRS n°1¹³ (cf. tableau 7)¹⁴.

Tableau 7 : les trois méthodes de première comptabilisation des composants

Méthode	Principes	Compatibilité IFRS n°1	Convergence avec IFRS
<i>Reconstitution du coût amorti</i>	Reconstitution : - de la valeur brute historique par composant (*) à partir des factures d'origine ou afférentes au dernier remplacement - et de l'amortissement cumulé à la date de transition de manière rétrospective à partir des durées d'utilité indépendamment des durées fiscales	OUI mais mise en œuvre lourde et complexe	Possible si les conditions de détermination du coût et les durées d'utilité retenues sont conformes à celles des IAS (16, notamment).

13 Dans son annexe 2, l'avis 2003-E propose également une méthodologie de détermination des composants en deux étapes : une première étape technique portant sur une étude préalable avec les services techniques en termes de faisabilité des décompositions et de fréquence de renouvellement ; une deuxième étape comptable permettant de faire le lien avec les règles de comptabilisation des actifs.

14 Voir, aussi, « Comptabilisation d'une immobilisation par composants », *Revue fiduciaire comptable*, n°298, septembre 2003, pp. 15-20.

Réallocation des valeurs comptables	Reconstitution rétrospective des composants par simple ventilation des valeurs nettes comptables à la date de transition qui deviennent les nouvelles bases amortissables. Cette méthode est prospective quant aux calculs des amortissements.	NON mais Solution simple pour les sociétés non soumises aux IAS	NON
Evaluation à la juste valeur	Utilisation de la juste valeur comme coût d'origine à la date de transition avec ventilation de cette valeur par composant (*). Les justes valeurs constituent les nouvelles bases amortissables sur les durées résiduelles restant à courir.	OUI mais non conforme aux règles françaises (réévaluation partielle)	NON car solution non compatible avec le référentiel français en l'absence de réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations

* y compris pour les actifs à VNC nulle

Source : adapté de l'avis 2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence du CNC

Dans ce contexte, les experts comme PWC préconisent, en règle générale¹⁵ :

- pour les sociétés soumises à l'obligation de transition aux IFRS, la méthode de la reconstitution du coût amorti compatible IFRS sauf à retenir la juste valeur dans le bilan d'ouverture en IFRS ;

- pour les autres sociétés, la méthode de la réallocation des valeurs comptables qui est simple de mise en œuvre et sans effet sur le passé.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de l'approche par composants dans les comptes individuels, il semblerait alors plus approprié de privilégier la méthode de la réallocation des valeurs comptables en raison de sa simplicité sachant que l'impact du changement de méthode transitera par le résultat (prospectif). En pratique, cet impact devrait se limiter à une nouvelle répartition de la charge future d'amortissement dans le temps du fait de la transition vers les durées d'utilité. Dans l'état actuel des textes¹⁶, il semble ainsi possible, à la date de transition, de maintenir des durées d'amortissement résultant des usages professionnels dans les comptes sociaux s'agissant d'actifs non décomposés et de retenir des valeurs et des durées d'utilité différentes dans les comptes consolidés.

Tableau 8 : traitement comptable actuel des actifs corporels par les sociétés étudiées

Items	Données de l'échantillon (comptes consolidés)
Poids des actifs corporels (en % de l'actif total)	89.7 % en moyenne
Réévaluation dans les comptes consolidés	80 % oui (dont 70 % dans le cadre de l'option pour le statut fiscal SIIC) 20 % non
Impact de la réévaluation sur l'actif total	+ 17 % en moyenne (entre 13 % et 34 %)
Activation des biens pris en crédit-bail à l'actif du bilan consolidé (méthode préférentielle)	100 % (montant activé = 18.6 % de l'actif total en moyenne)
Provisions pour grosses réparations (PGR)	40 % PGR, 10 % composant, 50 % pas de PGR ni composant
Approche par composants des immeubles	1 cas avec 4 composants identifiés

15 BCF 1/04 « Provisions pour grosses réparations / approche par composants », éditions *f. Lefebvre*, janvier 2004.

16 L'avis du CNC n°2002-07 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs admet, dans son paragraphe §.4, que les plans d'amortissement des actifs puissent être différents dans les comptes consolidés et individuels en raison de valeurs comptables différentes et pour des raisons d'homogénéisation dans le groupe. Cf. également, « Amortissement et dépréciation : maîtrisez les changements », *Revue fiduciaire comptable*, n°300, novembre 2003, pp. 33-63.

Politique d'amortissement des constructions (structure principale)	Variable : 50 ans (2 cas), 25/40 ans (3 cas), 40/60 (1 cas), 50/80 ans (1 cas), 30/33 ans (1 cas), 7/40 ans (1 cas)
--	---

Source : rapport annuel 2003 des 10 sociétés étudiées

Dans les sociétés étudiées, la transition aux normes IFRS au niveau du traitement comptable des immeubles entraînera des impacts importants dans leurs comptes consolidés (cf. tableau 8) avec principalement l'abandon des PGR (40 % de l'échantillon) interdites en normes IFRS, la refonte de la politique d'amortissement (actuellement, très disparate) et la généralisation de l'approche par composants (uniquement 1 cas d'anticipation). En matière de première décomposition des immeubles, les sociétés foncières pourront se référer, comme indiqué ci-avant, au paragraphe §.3 et à l'annexe 2 de l'avis n°2003-E précité mais aussi à la position de place précisée par la FSIF¹⁷ en juillet 2004 voire à l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC applicable dans le secteur du logement social. En substance, la FSIF préconise pour les immeubles détenus en portefeuille par les foncières adhérentes (cas de notre échantillon) l'application de fourchettes de durée d'amortissement et de % de valeur pour cinq composants (terrain, gros œuvre, façades & étanchéité, IGT et agencements) variables en fonction de quatre type d'actifs (bureaux, centres commerciaux, activités et logements). A cet égard, des développements plus détaillés de la position de la FSIF et du contenu de l'avis n°2004-11 du CNC sont présentés en annexe 1.

2. Les autres enjeux cités par les foncières dans le cadre de la transition aux IFRS

Après avoir examiné la problématique principale portant sur les actifs immobiliers, nous abordons ici les autres enjeux significatifs de la transition aux normes IFRS cités par notre échantillon (figure 2). On traitera donc successivement de l'information sectorielle, des dépréciations avec les tests d'*impairment*, des acquisitions antérieures et futures, des engagements de retraite, des instruments financiers avec les swaps de taux sur emprunt, des contrats de location et du coût des emprunts.

2.1. Les nouvelles exigences en matière d'information sectorielle selon l'IAS 14

Applicable aux sociétés cotées, la norme IAS 14 implique une nouvelle segmentation obligatoirement à double niveau (activité et géographie) sur la base des risques et des taux de rentabilité sectoriels avec des critères quantitatifs plus contraignants (seuil et niveau de couverture) et une information nettement plus détaillée et normalisée. Selon la norme IAS 14, « un secteur d'activité (géographique) est une composante distincte d'une entreprise qui est engagée dans la fourniture d'un produit ou service unique ou d'un groupe de produits ou services liés, et qui est exposée à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activité »¹⁸.

Actuellement, les sociétés étudiées présentent une information sectorielle dans 80 % des cas

¹⁷ FSIF : Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

¹⁸ A cet égard, la norme IAS 14 liste spécifiquement les facteurs permettant l'identification des secteurs étant précisé que les secteurs présentant des facteurs et une performance financière à long terme similaires peuvent être regroupés.

essentiellement par activité (2 à 6 secteurs présentés) sachant qu'elles indiquent, par ailleurs, dans leur rapport d'activité la répartition détaillée de leur patrimoine généralement en valeur et en surface par site. En terme de sectorisation, les foncières étudiés segmentent majoritairement (60%) leur activité locative en fonction de l'usage des immeubles (bureaux / activités / habitation / centres commerciaux) selon les différences de rendement et de risques liés, notamment, au marché immobilier, à l'insolvabilité des locataires, etc. Une segmentation financière est également réalisée par 40 % des sociétés étudiées (cf. tableau 9).

Tableau 9 : données de l'échantillon en matière de pratique sectorielle	
Répartition du patrimoine	Généralement présenté dans les rapports d'activité en valeur et en % par site
Information sectorielle	Taux de pratique : 80 %
Type de sectorisation	60 % segmentation en fonction de l'usage de l'immeuble (bureau, activité, logement, commercial, etc.) / 40 % segmentation financière avec distinction Crédit-bail, location simple et autres prestations
Nombre de secteurs présentés	3.7 en moyenne (entre 2 et 6 secteurs)
Données publiées	70 % revenus, 40 % EBE, 30 % compte de résultat sectoriel, 70% actifs sectoriels (bruts et nets) et 50 % investissement sectoriels (cf. tableau 10)
Segmentation géographique	Non étudiée car inexistante sauf répartition patrimoine

Sur le plan géographique (segmentation quasi-inexistante), les foncières pourront pratiquer une sectorisation selon un découpage territorial national (région) ou international (pays) étant précisé qu'il n'y a pas de différence, par nature, entre l'implantation des actifs (immeubles) et la localisation des marchés/clients (locataires). En terme de présentation des secteurs, les foncières étudiées devront se conformer, dans tous les cas, au § 35 de l'IAS 14 qui exige la présentation de secteurs externes significatifs (seuil minimum de 10 % du chiffre d'affaires, du résultat ou des actifs) avec une couverture minimale à atteindre de 75 % du CA consolidé. En outre, l'IAS 14 prescrit une hiérarchisation à deux niveaux d'information sectorielle (primaire et secondaire) à partir de la structure d'organisation interne et en fonction de la source et de la nature principale des risques et des taux de rentabilité auxquels est confronté l'entreprise. En matière d'activité foncière, la destination des immeubles devrait être généralement prépondérante en terme de rendement et de risques par rapport à la situation géographique : d'où, *a priori*, un secteur primaire = activité et secondaire = géographique. En tout état de cause, les sociétés foncières devront mettre à niveau leur pratique en matière de diffusion de données sectorielles par rapport aux exigences de l'IAS 14 nettement plus importantes que celles des normes françaises (CRC 99-02 §. 425)¹⁹.

Tableau 10	Secteur primaire : activité	Secteur secondaire : géographie (non testée sur notre échantillon)
-------------------	------------------------------------	---

¹⁹ Celles-ci se limitent, rappelons-le, à une ventilation du chiffre d'affaires & des actifs par zone géographique & par secteur d'activité ainsi qu'à une ventilation du résultat d'exploitation par zone géographique et/ou par secteur d'activité selon le mode d'organisation choisi par le groupe.

Données sectorielles requises ²⁰	Requis	Taux de publication de notre échantillon	
Revenus locatifs sectoriels	OUI*	70 %	OUI
Résultat sectoriel	OUI*	30 % (40% EBE)	-
Actifs sectoriels	OUI*	70 %	OUI
Passifs sectoriels	OUI*	-	-
Investissements sectoriels	OUI	50 %	OUI
Amortissements sectoriels	OUI	-	-
Charges calculées sectorielles	OUI	-	-

* données sectorielles à rapprocher de l'information globale consolidée

2.2. La mise en place des tests de dépréciation des actifs (IAS 36)

Selon la norme IAS 36 (§. 7), « un actif est déprécié lorsque sa valeur comptable est supérieure à sa valeur recouvrable ». La valeur recouvrable est définie comme « la valeur la plus élevée entre le prix de vente net (des coûts de sortie) et sa valeur d'utilité » (§.5). Cette dernière n'est autre que « la valeur actuelle des flux futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. » Cela étant, les tests de dépréciation des actifs ne sont à réaliser que s'il existe un indice de perte de valeur (§.8). Pour ce faire, la norme donne les principales sources externes ou internes à partir desquelles l'entreprise sera susceptible de mettre en place un tableau de pilotage permettant de détecter des pertes de valeur. De manière générale, les foncières devront mettre en place un outil de détection basé sur les principaux indices de perte de valeur inhérents au secteur. On peut citer ici, par exemple (liste non exhaustive) :

- au niveau des indices externes : les indices Callon (et autres mercuriales) traduisant les évolutions du marché immobilier par localité, l'indice de la construction, le niveau général du marché immobilier par type d'usage donné par les spécialistes de l'immobilier, l'introduction de nouvelles contraintes réglementaires, etc. ;
- au niveau des indices internes : le taux d'occupation, le niveau de vétusté (plan pluriannuel d'entretien), le risque d'impayé (locataire/historique) et le type de baux (échéance, modalités de renouvellement, etc.) voire l'éventualité d'un plan de cession.

En cas d'indice de perte de valeur, la norme IAS 36 (§. 65) exige une estimation de la valeur recouvrable de l'actif pris individuellement ou, si impossibilité, de l'UGT à laquelle appartient l'actif considéré. L'UGT est défini comme le plus petit groupe d'actifs dont les flux de trésorerie sont largement indépendants des autres actifs. En pratique, les foncières devront donc faire des choix quant au positionnement de leur test d'impairment, c'est-à-dire : au niveau des secteurs définis au sens de l'IAS 14 (cf. ci-avant), des entités (SCI, par exemple), des immeubles pris individuellement ou encore de tout autre groupe d'actifs ayant ses propres cash-flows. Quant aux tests de dépréciation, les foncières auront certainement recours à une évaluation des valeurs vénales par voie d'expertise²¹ avant de procéder, le cas échéant, à un calcul des valeurs d'utilité selon la méthode DCF²². Pour répondre aux exigences de l'IAS 36,

20 Par application de l'IAS 36 (§. 116), il y a lieu également d'indiquer le montant des pertes nettes de valeur relatives aux actifs sectoriels. Enfin, le référentiel IAS encourage également la production de flux de trésorerie sectoriels (IAS 7 et 14) et une indication sur la nature et le montant des éléments importants susceptibles d'expliquer de manière pertinente la performance sectorielle.

21 Il s'agit incontestablement de la méthode la plus appropriée pour des actifs immobiliers.

22 DCF : Discounted cash flows, autrement dit, la méthode des cash flows futurs actualisés qui implique

les foncières devront, en définitive, mettre en place un tableau de pilotage permettant de suivre les principaux indices de perte de valeur des immeubles déclenchant les tests de dépréciation (mercuriales, occupation, vétusté, impayé, cession, réglementation) avec évaluation des valeurs vénales par voie d'expertise voire si nécessaire la détermination des valeurs d'utilité par la méthode DCF.

2.3. Le sort des regroupements antérieurs et futurs : des options possibles

A la date de transition, l'IFRS n°1 donne la possibilité aux entreprises de ne pas retraiter tout ou partie des regroupements antérieurs contrairement au principe général d'application rétrospective. Ainsi, toute entreprise peut choisir de ne retraiter aucun des regroupements passés ou de ne pas retraiter ceux intervenus antérieurement à une date de son choix. Dans ce dernier cas, tous les regroupements réalisés entre la date choisie et la date de transition devront être retraités en IFRS selon la norme en vigueur à la date de reporting. L'exception au retraitement des regroupements a pour conséquence le maintien de la classification et de la méthode de comptabilisation du regroupement utilisées sous l'ancien référentiel avec des ajustements éventuels du goodwill :

- du fait de la suppression ou de la reconnaissance séparée d'une immobilisation incorporelle par application des critères d'identification de l'IAS 38 ;
- en cas d'ajustement du prix d'acquisition relatif au regroupement si l'impact peut être estimé de manière fiable et le paiement probable ;
- suite au test d' « impairment » obligatoire du goodwill.

En revanche, elle n'exonère pas l'entreprise de retraiter rétrospectivement en IFRS les actifs et passifs identifiables acquis dans le cadre dudit regroupement selon les autres normes IFRS²³.

Dans notre échantillon, l'impact de la transition vers les IFRS devrait être neutre dès lors que :

- l'exception facultative de l'IFRS n°1 en faveur d'un non-retraitement rétrospectif pourra être retenue ;

- les regroupements antérieurs ont certainement donné lieu à la constatation d'écarts d'évaluation affectés aux immeubles s'agissant de sociétés immobilières ;
- les actifs incorporels non affectés (écart d'acquisition - ECA) sont d'un montant peu significatif quand ils existent. En effet, 70 % des sociétés étudiées n'ont aucun ECA dans leur bilan. Ils représentent, par ailleurs, 0.3% en moyenne de l'actif total pour les 30 % des sociétés ayant des ECA inscrits à l'actif. Pour l'avenir, il reste que les foncières devront se conformer à la norme IFRS n°3 publiée en mars 2004 (et remplaçant l'IAS 22) qui s'appliquera de manière prospective aux regroupements antérieurs au 31 mars 2004 et totalement aux regroupements postérieurs. Ainsi, seuls les écarts d'acquisitions positifs devront être maintenus au bilan voire augmentés des actifs incorporels ne répondant pas aux critères de l'IAS 38. Ils ne seront plus amortis mais feront l'objet annuellement d'un test de dépréciation²⁴.

l'affectation des actifs et des flux de trésorerie à l'UGT considérée. : loyer, charges locatives, honoraires de gestion, taxe foncière, etc.

23 Autrement dit, les actifs et passifs ne répondant pas aux critères de comptabilisation des IFRS devront-ils être supprimés par les capitaux propres ou par le goodwill s'il s'agit d'une immobilisation incorporelle ne satisfaisant pas à l'IAS 38. De la même manière, seront comptabilisés, de façon générale, dans le bilan d'ouverture, les actifs et passifs requis par les IFRS mais non reconnus sous l'ancien référentiel en contrepartie des capitaux (hormis cas des incorporels avec contrepartie par le goodwill).

24 Cf. par exemple, Paper X., « La comptabilisation des regroupements d'entreprise dans le référentiel IFRS », *Option finance* n°73 du 3 mai 2004, pp. 39.41.

2.4. Le provisionnement obligatoire des engagements de retraite : le cas des IFC

Dans les sociétés foncières étudiées, les indemnités de fin de carrière (IFC) concernent un effectif moyen de 300 personnes variant entre 3 et 882 salariés et sont comptabilisés au passif du bilan consolidé dans 50 % des cas et portés en engagement hors bilan dans 30% des cas. De manière générale, la norme IAS 19 prescrit la comptabilisation des avantages accordés au personnel. S'agissant d'avantages postérieurs à l'emploi suivant des régimes à prestations définies, les indemnités de fin de carrière (IFC) doivent ainsi :

- faire l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédit projetées ;
- être comptabilisées et ajustées chaque année selon l'approche dite du corridor²⁵.

A la date de transition, l'IFRS n°1 donne là aussi la possibilité au premier adoptant de remettre à zéro les écarts actuariels cumulés à la date de transition liés « au corridor » en les comptabilisant en totalité dans le bilan d'ouverture par la contrepartie des capitaux propres étant précisé que la méthode du corridor reste valable pour les écarts actuariels futurs. Autrement dit, les foncières devront procéder à une évaluation de leurs indemnités de fin de carrière, à la date de transition, selon la méthode des unités de crédit projetées et les comptabiliser, en totalité, dans le bilan d'ouverture en IFRS. Pour les exercices ultérieurs, les ajustements liés à l'actuarisation des IFC pourront bénéficier de l'approche dite du corridor et donc de l'étalement dans les limites fixées par l'IAS 19.

2.5. L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers à la juste valeur

En règle générale, les foncières étudiées ont recours à des instruments financiers de type swap ou CAP dans le cadre du financement de leurs acquisitions immobilières. En effet, 80 % des foncières de notre échantillon détiennent des swaps de taux principalement fixes contre variables et 70 % des emprunts « capés » à taux plafonnés. Dans ce domaine, les foncières devront mettre en œuvre les normes IAS 32 et 39 relatives à la présentation et à la comptabilisation des instruments financiers qui visent à enregistrer ce type d'actifs financiers à leur juste valeur dans les comptes consolidés en lieu et place d'une simple mention en notes annexes. S'agissant, en particulier, du cas assez fréquent des swaps d'un emprunt à taux variable en un emprunt à taux fixe, les normes IAS 32 & 39 considèrent ce type d'instruments comme une couverture de flux futurs de trésorerie. Celle-ci doit être comptabilisé à sa juste valeur dès lors qu'elle respecte les conditions strictes de comptabilisation et notamment l'efficacité de la couverture²⁶. Si ces conditions sont remplies, la variation de valeur sur l'instrument de couverture sera portée initialement en réserve de couverture (capitaux propres) pour être ensuite reprise en résultat au fur et à mesure que le risque se réalise lors du paiement.

2.6. Les contrats de location : un enrichissement des notes annexes

A partir de huit critères de classification, la norme IAS 17 distingue les contrats de location simple des contrats de location-financement qui doivent faire l'objet d'une activation au bilan

²⁵ Afin de limiter les variations de la provision comptable liées aux hypothèses actuarielles, la méthode du corridor autorise à ne pas comptabiliser les écarts actuariels dans une fourchette de +/- 10 % de l'engagement total (ou actifs de couverture) et d'étaler les écarts excédant cette limite sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à la date de départ à la retraite.

²⁶ Celle-ci devra faire l'objet de test d'efficacité selon les dispositions de l'IAS 39 à moins qu'elle puisse être considérée comme efficace sans mise œuvre effective de test. Il s'agit notamment du cas où les principaux termes du swap sont identiques à ceux de l'emprunt (montant, date, etc.).

du preneur avec ventilation du loyer entre charge financière et amortissement²⁷. Dans l'échantillon étudié, 100 % des foncières procèdent à l'activation de leurs biens immobiliers pris dans le cadre de contrats en crédit-bail conformément à la méthode préférentielle du règlement CRC 99-02 (cf. tableau 8). A cet égard, les foncières devront s'assurer que ces contrats respectent bien les critères de classification de l'IAS 17 avec transfert des risques et des avantages de la propriété. En général, cette analyse en substance des contrats de leasing devrait aboutir à un maintien des retraitements actuels résultant de l'application de la méthode préférentielle du règlement CRC 99-02 (pas de divergences entre règles françaises et IFRS). Pour ce qui concerne les contrats de location simple au bénéfice des locataires, les foncières devront se conformer à la norme IAS 17 qui impose de fournir en annexe le montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul ventilé à – d'1 an, entre 1 et 5 ans et à + de 5 ans, le montant des loyer conditionnels passés en résultat et une description générale des principales dispositions contractuelles ; d'où un enrichissement important de l'information en notes annexes à prévoir.

2.7. Le traitement comptable du coût des emprunts : des changements ?

20 % des sociétés étudiées citent l'impact de la norme IAS 23 relative au coût des emprunts. Cette problématique est évoquée car la norme IAS 23 prévoit pour les coûts d'emprunt, la possibilité de les inscrire en charge ou de les incorporer aux actifs « qualifiés », c'est-à-dire aux actifs exigeant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisés. Sur ce point, les foncières pourront être amenées à pratiquer des corrections dans leur bilan d'ouverture en IFRS s'agissant, en particulier, des frais d'émission d'emprunt antérieurement étalés sur la durée de l'emprunt en référentiel français (2 cas cités). Pour l'avenir, les foncières devront, en tout état de cause, réfléchir au traitement comptable de leur futur coût d'emprunt dans le cadre de la mise en œuvre de l'IAS 23 mais également de l'avis 2004-15 du CNC relatif aux actifs qui propose des options identiques pour les coûts d'emprunt : enregistrement en charge ou incorporation à l'actif.

Conclusion

Pour les sociétés foncières, la problématique de la transition aux normes IFRS comporte incontestablement des choix importants en matière d'actifs immobiliers en régime de croisière comme à la date de transition avec l'arbitrage entre modèle du coût / modèle de la juste valeur et la mise en œuvre de l'approche par composants. D'autres enjeux exigent également des réflexions importantes :

- en terme d'information avec le processus de segmentation et la production de données sectorielles ;
- concernant la mise en oeuvre des tests de dépréciation et la définition préalable des actifs ou des UGT à tester ;
- en terme de choix du traitement des regroupements antérieurs (retraitement ou non des opérations passées).

Enfin, certains enjeux impliqueront une mise en conformité aux normes IFRS s'agissant plus particulièrement du provisionnement obligatoire des indemnités de fin de carrière, de la comptabilisation des instruments financiers à la juste valeur ou encore du traitement

²⁷ ce dernier est calculé selon des modalités identiques aux autres actifs corporels en référence à l'IAS 16

comptable des contrats de location et des coûts d'emprunt.

Comme le souligne la majorité des foncières étudiées dans leur rapport annuel 2003, la transition aux normes IFRS relève véritablement de la gestion de projet avec :

- la mise en place d'équipes « projet » accompagnées éventuellement de conseils extérieurs (commissaires aux comptes, par exemple) ;
- la mise en œuvre d'expertise du patrimoine immobilier dans le cas de choix du modèle de la juste valeur ou en vue de la réalisation des tests d'*impairment* ;
- la formation des équipes comptables et le déploiement d'une politique de communication financière à la mesure des changements opérés ;
- l'adaptation des systèmes d'information et, plus spécifiquement, du logiciel de gestion des immobilisations et de l'outil de consolidation (migration vers une version IAS) ;
- etc.

En effet, pour les foncières étudiées, des aménagements seront certainement nécessaires pour gérer l'approche par composants, des valeurs et des plans d'amortissement IFRS, le suivi des pertes de valeur, l'information sectorielle et l'affectation des actifs aux UGT...

Références bibliographiques

AMF (2003-2004), Quelques recommandations à l'approche de l'arrêté des comptes de l'exercice 2003 (octobre) et recommandation de l'AMF sur la transition aux normes IFRS (mars).

Brunetière A. (2004), « Gestion des immobilisations : quelle stratégie adopter ?, *Echanges*, n°207, février, pp. 32-34.

CNC, avis n°2002-12 du 22 octobre 2002 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs

CNC, avis n°2002-07 du 27 juin 2002 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs

CRC, règlement n°2002-07 du 12 décembre 2003 modifiant l'art. 15 du règlement 2002-10 du CRC

CRC, règlement n°2002-10 du 12 décembre 2002 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs

CU, avis n°2003-E du 9 juillet 2003 concernant les modalités de première application de la comptabilisation par composants et des dispositions transitoires prévues à l'art. 15 du CRC 02-10.

Delesalle E. (2002), « Les provisions pour grosses réparations », *Revue française de comptabilité*, n°349, novembre, pp. 6-7.

Delesalle E. (2002), « Amortissement et dépréciation des actifs : les nouvelles définitions », *Revue française de comptabilité*, n°349, septembre, pp. 26-29.

Delesalle E. (2003), « IFRS n°1 : norme sur la première application du référentiel international », *Revue française de comptabilité*, n°360, novembre, pp. 28-29.

Delesalle E. (2003), « PCG : provisions pour grosses réparations Vs amortissements par composants », *Revue française de comptabilité*, n°351, janvier, pp. 25-32.

Delesalle E. (2004), « Le traitement en 2003/2004 des provisions pour grosses réparations », *Revue française de comptabilité*, n°362, janvier, pp. 4-5.

Desjardins C. (2004), « La valorisation du patrimoine immobilier des entreprises selon les normes comptables internationales », *Les Echos du 17 juin*.

Ernst & Young (2002), « IAS 40 – Immeubles de placement », *working paper*, mai, 54 p.

Ernst & Young (2004), « Préparez-vous au nouveau traitement comptable des immobilisations, impacts comptables, fiscaux et organisationnels », *petit déjeuner E&Y, Lyon*, le 18 mars.

FSIF (2003-2004), « Position de place de la FSIF relative à l'amortissement et à la dépréciation des actifs

(composants) », *lettre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières*, octobre 2003 et juillet 2004.

Lebrun B. (2003), « La valeur brute des immobilisations corporelles à la date de transition aux normes IFRS », *Revue française de comptabilité*, n°360, novembre, p. 3.

Lebrun B. (2004), « L'information sur les immobilisations corporelles selon la nouvelle norme IAS 16 », *Revue française de comptabilité*, n°363, février, p. 3.

Lebrun B. (2004), « La valeur résiduelle des immobilisations corporelles », *Revue française de comptabilité*, n° 362, janvier, p. 3.

Mazars (2004), « Gestion des immobilisations, nouvelles normes IFRS, *Forum Dimo Gestion* du 25 mars, Lyon.

Naquet F. (2005), « Normes IFRS pour une société foncière cotée », *Revue française de comptabilité*, n°375, mars, p. 23.

Paper X. (2004), « La comptabilisation des regroupements d'entreprise dans le référentiel IFRS », *Option finance* n°73 du 3 mai, pp. 39-41.

Peyret J.L. et Rueff N. (2004), « IFRS et fiscalité, pourquoi s'en préoccuper aujourd'hui ? », *Echanges*, n°207, février, pp. 42-46.

Poinsard L. et Revesz C. (2004), « L'expérience Silic, société foncière », *Echanges*, n°207, février, pp. 36-37.

PWC (2002-2003), *BCF* n°9/02 « Amortissement et dépréciation des actifs immobilisés », *BCF* n° 10/03 spécial guide de 1ère adoption des IFRS et n° 01/04 relatif aux provisions pour grosses réparations.

RFC (2003), « Comptabilisation d'une immobilisation par composants », *Revue fiduciaire comptable*, n°298, septembre, pp. 15-21.

RFC (2003), « Amortissement et dépréciation : maîtrisez les changements », n°300, *Revue fiduciaire comptable*, novembre, pp. 33-63.

Tort E. (2004), « IFRS n°1 : comment appliquer la première fois les normes IFRS », *Option Finance* n°784 du 10 mai, dossier, pp. 44-45.

Tort E. (2004), « L'information sectorielle selon la norme IAS 14 », *Echanges*, n°207, février, pp. 38-40 et « La pratique des sociétés cotées en matière d'information sectorielle », *Echanges*, n°214, octobre.

Tort E. (2004), « L'information financière sur la transition aux normes IFRS », *Option finance* n°791 du 28 juin.

Tort E. (2004), « IFRS : comment enregistrer les immeubles de placement », *Option finance* n°798 du 6 septembre.

Tort E. (2004), « Des précisions sur la comptabilité de l'actif immobilier », *Option finance* n° 808 du 15 novembre, p. 33.

Tort E. (2004), « Référentiel international et information financière des sociétés cotées », *XVII^e Journées Nationales des IAE, 13 & 14 septembre*, publié dans l'ouvrage édité par l'Université de Lyon III, *Entreprendre et manager dans le nouvel espace européen*, chap. Normalisation, pp. 379-399.

Tort E. (2005), « Les nouvelles règles françaises relatives aux actifs », *Option finance*, n° 823 du 28 février.

Tort E. et Tondeur H. (à paraître), *La comptabilisation des actifs*, e-book, éditions e-thèque.

Annexe 1 : L'approche par composants des immeubles²⁸

L'approche par composants des immobilisations visée par le règlement CRC n°2002-10²⁹ applicable à partir de 2005 a fait l'objet d'un avis du comité d'urgence du CNC (2003-E) en précisant les modalités de 1ère application et les dispositions transitoires. S'agissant du cas particulier des immeubles inscrits à l'actif des entreprises qui nous intéresse ici, on trouve également des exemples sectoriels récents avec notamment un avis du CNC concernant le

²⁸ Adapté partiellement de E. Tort, *Option finance*, rubrique comptabilité, n° 808 du 15 novembre 2004, p. 33.

²⁹ Cf. §. 43 & 44 de l'IAS 16 révisée au niveau du référentiel international.

secteur du logement social et une position de place de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) formulée auprès de ses adhérents³⁰.

1. L'avis n°2004-11 du 23/06/04 du CNC (organismes de logement social)

En fonction principalement de la durée de vie et de la fréquence de renouvellement des différents éléments de construction, l'avis du CNC propose, pour les immeubles des organismes de logement social :

- une décomposition initiale minimum en 5 composants (structure et ouvrages assimilés, menuiseries extérieures, chauffage, étanchéité et ravalement avec amélioration) auxquels pourront se rajouter, selon la situation et l'état des immeubles, 1 à 3 composants supplémentaires (électricité, plomberie/sanitaire et ascenseurs) suivant les critères précisés dans l'annexe A de l'avis ;

- 3 durées d'amortissement fixées à 50, 25 et 15 ans dans une fourchette de +/- 20% étant précisé que les durées d'amortissements pourront être différentes si elles correspondent aux durées réelles d'utilisation (mention en annexe).

En annexe A, 2 tableaux précisent, pour les décompositions minimales et supplémentaires, les durées d'amortissement et la répartition en % par composant avec distinction entre collectif et individuel.

2. La position de place de la FSIF de juillet 2004³¹

Sur la base d'études internes et après avoir recueilli les commentaires du CNC, la FSIF a précisé en juillet 2004 les pratiques acceptées par les sociétés immobilières & foncières cotées adhérentes en matière de décomposition et d'amortissement des immeubles détenus en portefeuille³². Globalement, celles-ci consistent en l'application de fourchettes :

- de durée d'amortissement (+/- 20%) sous réserve qu'elles soient compatibles avec les durées réelles de vie constatées dans l'entreprise ;

- de quote-part de valeur étant précisé que la valeur résiduelle doit être considérée comme nulle ;

- pour 4 composants hors le terrain (gros œuvre, façades-étanchéité-couverture-menuiseries extérieures, IGT et agencements) avec un éventuel 5^o composant en cas de programmes pluriannuels de grosses révisions et réparations ;

- variables en fonction de 4 types d'actifs (locaux d'activité, bureaux, centres commerciaux, et logements).

- avec recours aux méthodes A ou B précitées du CNC en matière de 1ère décomposition.

S'agissant des immeubles développés par la société elle-même et récemment livrés, la FSIF souligne la possibilité d'une décomposition au coût exact de réalisation.

30 Ne sont pas présentés ici les développements spécifiques des 2 avis du CNC consacrés aux provisions pour grosses réparations.

31 Avec l'aimable autorisation de Mr Dorian Kelberg, délégué général de la FSIF.

32 A ce jour, la note technique correspondante accompagnée de son tableau « composant » est réservée aux adhérents de la FSIF (<http://www.fsif.fr/>).