

IPSAS 16—IMMEUBLES DE PLACEMENT

Remerciements

La présente Norme comptable internationale du secteur public s'inspire essentiellement de la Norme comptable internationale IAS 40 (révisée en 2000), *Immeubles de placement*, publiée par l'International Accounting Standards Committee (IASC). L'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF) ont été constitués en 2001 en remplacement de l'IASC. Les Normes comptables internationales (IAS) publiées par l'IASC restent en vigueur jusqu'à leur amendement ou leur retrait par l'IASB. L'IASB a autorisé la reproduction d'extraits d'IAS 40 dans cette publication du Public Sector Committee (Comité pour le secteur public) de l'International Federation of Accountants (Fédération internationale des experts-comptables).

Le texte approuvé des Normes comptables internationales (International Accounting Standards - IAS) est celui qui est publié en anglais par l'IASB. Pour obtenir des copies de ces publications, s'adresser directement au service des publications de l'IASB: Publications Department, 1st Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.

E-mail: publications@iasb.org.uk

Internet: <http://www.iasb.org.uk>

L'IASCF détient les droits d'auteur sur les Normes comptables internationales, les exposés-sondages et autres publications de l'IASC et de l'IASB.

“IAS,” “IASB,” “IASC,” “IASCF” et “International Accounting Standards” sont des marques appartenant à l'IASCF; leur utilisation est soumise à l'autorisation de l'IASCF.

**NORME COMPTABLE INTERNATIONALE DU SECTEUR
PUBLIC—IPSAS 16**

IMMEUBLES DE PLACEMENT

SOMMAIRE

	Paragraphe
OBJECTIF	
CHAMP D'APPLICATION.....	1–5
DÉFINITIONS	6–18
Immeubles de placement	7–18
COMPTABILISATION	19–21
ÉVALUATION INITIALE	22–29
DÉPENSES ULTÉRIEURES.....	30–31
ÉVALUATION POSTÉRIEURE À LA COMPTABILISATION	
INITIALE	32–58
Modèle de la juste valeur.....	35–57
Incapacité à mesurer la juste valeur de façon fiable	55–57
Modèle du coût	58
TRANSFERTS	59–69
SORTIES	70–73
INFORMATIONS À FOURNIR.....	74–78
Modèle de la juste valeur et modèle du coût	74–75
Modèle de la juste valeur.....	76–77
Modèle du coût	78
DISPOSITIONS TRANSITOIRES	79–85
Première adoption de la méthode de la comptabilité d'exercice.....	79–81
Modèle de la juste valeur.....	82–84
Modèle du coût	85
DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR.....	86–87
ANNEXE—ARBRE DE DÉCISION	
COMPARAISON AVEC IAS 40	

NORME COMPTABLE INTERNATIONALE DU SECTEUR PUBLIC—IPSAS 16

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les dispositions normatives, qui sont présentées en caractères gras, doivent être lues dans le contexte des commentaires de la présente Norme, qui sont en caractères normaux, ainsi que dans le contexte de la “Préface aux Normes comptables internationales du secteur public.” Les Normes comptables internationales du secteur public ne sont pas censées s'appliquer à des éléments non significatifs.

Objectif

L'objectif de la présente Norme comptable internationale du secteur public est de prescrire le traitement comptable des immeubles de placement et les dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir.

Champ d'application

1. **Une entité qui prépare et présente des états financiers en appliquant la méthode de la comptabilité d'exercice doit appliquer la présente Norme pour la comptabilisation des immeubles de placement.**
2. **La présente Norme s'applique à toutes les entités du secteur public à l'exception des entreprises publiques.**
3. La présente Norme traite de la comptabilisation des immeubles de placement, y compris l'évaluation dans les états financiers du preneur d'un immeuble de placement détenu dans le cadre d'un contrat de location-financement et l'évaluation dans les états financiers du bailleur d'un immeuble de placement loué dans le cadre d'un contrat de location simple. La présente Norme ne traite pas des questions couvertes par la Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 13, *Contrats de location*, notamment:
 - (a) de la classification des contrats de location en contrats de location-financement ou contrats de location simple;
 - (b) de la comptabilisation des produits tirés de la location d'un immeuble de placement (voir également la Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 9, *Produits des opérations avec contrepartie directe*);
 - (c) de l'évaluation dans les états financiers du preneur d'un immeuble détenu dans le cadre d'un contrat de location simple;
 - (d) de l'évaluation dans les états financiers du bailleur d'un immeuble loué dans le cadre d'un contrat de location-financement;
 - (e) de la comptabilisation des transactions de cession-bail; et

- (f) des informations à fournir sur les contrats de location-financement et les contrats de location simple.
- 4. La présente Norme ne s'applique pas:
 - (a) aux forêts et autres ressources naturelles renouvelables, et
 - (b) aux droits miniers, prospection et extraction de minerais, de pétrole, de gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables.
- 5. Les entreprises publiques sont tenues de se conformer aux Normes comptables internationales (IAS) publiées par l'International Accounting Standards Committee. La recommandation (Guideline) n° 1 *Reporting financier des entreprises publiques* publiée par le Public Sector Committee (Comité du secteur public) note que les IAS s'appliquent à toutes les entreprises commerciales, qu'elles appartiennent au secteur privé ou au secteur public. Ainsi, pour les entreprises publiques, la recommandation n°1 (Guideline) préconise de présenter des états financiers conformes aux IAS pour tous leurs aspects significatifs.

Définitions

- 6. Dans la présente Norme, les termes suivants ont la signification indiquée ci-après:

La valeur comptable (pour les besoins de la présente Norme) est le montant auquel un actif est comptabilisé dans l'état de la situation financière.

Le coût est le montant de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie payé ou la juste valeur de toute autre contrepartie donnée pour acquérir un actif au moment de son acquisition ou de sa construction.

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint, entre parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment - ou partie d'un bâtiment - ou les deux) détenu 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; ou
- (b) le vendre dans le cadre des activités ordinaires.

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 biens ou de services, ou à des fins administratives.

Les termes définis dans d'autres Normes comptables internationales du secteur public sont utilisés dans la présente Norme avec le même sens que dans les autres Normes; ils figurent dans le glossaire des définitions, qui fait l'objet d'une publication séparée.

Immeubles de placement

7. Il existe plusieurs circonstances dans lesquelles des entités du secteur public peuvent détenir des biens immobiliers pour en retirer des loyers et pour valoriser le capital. Par exemple, une entité du secteur public (autre qu'une entreprise publique) peut être créée pour gérer le portefeuille immobilier d'un État à des conditions de marché. Dans ce cas, les biens immobiliers détenus par l'entité, autres que les biens immobiliers détenus en vue de leur vente dans le cadre de ses activités ordinaires, entrent dans la définition des immeubles de placement. D'autres entités du secteur public peuvent également détenir des biens immobiliers pour en retirer des loyers et pour valoriser le capital et utiliser la trésorerie ainsi dégagée pour financer leurs autres activités (prestations de services). Par exemple, une université ou des pouvoirs publics locaux peuvent être propriétaires d'un bâtiment en vue de le louer à des conditions de marché à des parties externes afin de générer des fonds, plutôt que de produire ou de fournir des biens et services. Ce bien immobilier entrerait également dans la définition d'un immeuble de placement.
8. Un immeuble de placement est détenu pour en retirer des loyers, pour valoriser le capital ou les deux. Par conséquent, un immeuble de placement génère des flux de trésorerie largement indépendants des autres actifs détenus par l'entité. C'est ce qui différencie les immeubles de placement des autres terrains et bâtiments contrôlés par des entités du secteur public, y compris les biens immobiliers occupés par leur propriétaire. La production ou la fourniture de biens ou de services (ou l'utilisation d'un bien immobilier à des fins administratives) peut également générer des flux de trésorerie. Par exemple, des entités du secteur public peuvent utiliser un bâtiment pour fournir des biens et services à des bénéficiaires en contrepartie du recouvrement partiel ou total des coûts. Toutefois, le bâtiment est détenu pour faciliter la production de biens et services et les flux de trésorerie sont attribuables non seulement au bâtiment, mais aussi à d'autres actifs utilisés dans le processus de production ou d'offre. La Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 17, *Immobilisations corporelles*, s'applique aux biens immobiliers occupés par leur propriétaire.
9. Dans certains secteurs de la sphère publique, il existe des accords administratifs tels qu'une entité peut contrôler un actif qui peut appartenir juridiquement à une autre entité. Par exemple, un ministère peut contrôler et comptabiliser certains bâtiments qui appartiennent légalement à l'État. Dans de telles circonstances, toute référence à des "immeubles occupés par leur

propriétaire” désigne des immeubles occupés par l’entité qui comptabilise les immeubles dans ses états financiers.

10. Sont par exemple des immeubles de placement:
 - (a) un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de ses activités ordinaires. Par exemple, un terrain détenu par un hôpital pour valoriser le capital, qui peut être vendu à un moment favorable dans le futur;
 - (b) un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée. (Si l’entité n’a pas déterminé qu’elle utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, y compris l’occupation pour fournir des services comme ceux qu’offrent les parcs nationaux aux générations actuelles et futures, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de ses activités ordinaires, le terrain est considéré comme étant détenu pour valoriser le capital);
 - (c) un bâtiment appartenant à l’entité qui présente les états financiers (ou détenu par l’entité qui présente les états financiers dans le cadre d’un contrat de location-financement) et loué à des conditions de marché dans le cadre d’un ou plusieurs contrats de location simple. Par exemple, une université peut être propriétaire d’un bâtiment qu’elle loue à des conditions de marché à des parties externes; et
 - (d) un bâtiment vacant mais détenu en vue d’être loué à des conditions de marché à des parties externes dans le cadre d’un ou plusieurs contrats de location simple.

11. Sont par exemple des éléments qui ne sont pas des immeubles de placement et qui, en conséquence, n’entrent pas dans le champ d’application de la présente Norme:
 - (a) un bien immobilier détenu en vue de sa vente dans le cadre des activités ordinaires ou du processus de construction ou d’aménagement pour ladite vente (voir la Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 12, *Stocks*). Par exemple, une municipalité peut régulièrement compléter ses recettes fiscales par l’achat et la vente de biens immobiliers, auquel cas les biens immobiliers détenus exclusivement pour être sortis ultérieurement dans un avenir proche ou être aménagés et revendus sont classés dans les stocks. Un service public de logement peut régulièrement vendre une partie de son parc de logements dans le cadre de ses activités ordinaires en conséquence de l’évolution des données démographiques, auquel cas le parc de logements détenu pour être vendu est classé dans les stocks;

- (b) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement pour le compte de tiers. Par exemple, un service public de gestion et de services immobiliers peut choisir de conclure des contrats de construction avec des entités externes aux pouvoirs publics dont il dépend (voir la Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 11, *Contrats de construction*);
 - (c) un bien immobilier occupé par son propriétaire (voir IPSAS 17), y compris (entre autres choses) un bien immobilier détenu en vue de son utilisation future comme bien immobilier occupé par son propriétaire, un bien immobilier détenu en vue de son aménagement futur et de son utilisation ultérieure comme bien immobilier occupé par son propriétaire, un bien immobilier occupé par des membres du personnel, comme par exemple le logement de membres du personnel militaire (que ceux-ci paient ou non un loyer aux conditions de marché) et un bien immobilier occupé par son propriétaire en attendant d'être vendu;
 - (d) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement. IPSAS 17 s'applique à ce type de bien immobilier jusqu'à l'achèvement de la construction ou de l'aménagement, moment auquel le bien immobilier devient alors un immeuble de placement auquel s'applique la présente Norme. Cependant, la présente Norme s'applique aux immeubles de placement existants en cours de réaménagement et qui continueront dans le futur à être utilisés en tant qu'immeubles de placement (voir paragraphe 61);
 - (e) un bien immobilier détenu pour fournir un service social et qui génère également des entrées de trésorerie. Par exemple, un service public de logement peut détenir un important parc de logements utilisé pour procurer un logement à des familles à faible revenu, à des loyers inférieurs à ceux du marché. Dans cette situation, le bien immobilier est détenu pour fournir des services de logement plutôt que pour en retirer des loyers ou valoriser le capital et les produits locatifs générés ne constituent pas le but pour lequel le bien immobilier est détenu. Un tel bien immobilier n'est pas considéré comme un "immeuble de placement" et doit être comptabilisé conformément à IPSAS 17; et
 - (f) un bien détenu à des fins stratégiques, qui doit être comptabilisé conformément à IPSAS 17.
12. Dans de nombreuses juridictions, les entités du secteur public détiennent des biens immobiliers pour atteindre des objectifs de prestations de services plutôt que pour en retirer des loyers ou valoriser le capital. Dans de telles situations, le bien immobilier ne satisfait pas à la définition d'un immeuble

de placement. Toutefois, lorsqu'une entité du secteur public détient un bien immobilier pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, la présente Norme s'applique. Dans certains cas, les entités du secteur public détiennent des biens immobiliers qui comportent une partie détenue pour en retirer des loyers ou valoriser le capital plutôt que pour fournir des services, et une autre partie utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives. Par exemple, un hôpital, ou une université, peut être propriétaire d'un immeuble dont une partie sert à des fins administratives et une autre partie est louée en appartements à des conditions de marché. Si ces deux parties peuvent être vendues séparément (ou louées séparément dans le cadre d'un contrat de location-financement), l'entité les comptabilise séparément. Si les deux parties ne peuvent être vendues séparément, le bien immobilier est un immeuble de placement seulement si la partie détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services à des fins administratives n'est pas significative.

13. Dans certains cas, l'entité fournit des services accessoires aux occupants d'un bien immobilier qu'elle détient. L'entité traite ce bien immobilier comme un immeuble de placement si les services représentent une composante relativement peu significative du contrat pris dans son ensemble. C'est le cas, par exemple, lorsqu'un organisme public est propriétaire d'un immeuble de bureaux qui est détenu exclusivement pour en retirer des loyers et qui est loué à des conditions de marché, et assure également des services de maintenance et de sécurité aux preneurs qui occupent l'immeuble.
14. Dans d'autres cas, les services rendus sont une composante plus significative. Par exemple, les pouvoirs publics peuvent être propriétaires d'un hôtel ou d'un foyer qu'ils gèrent par l'intermédiaire de leur organisme de gestion immobilière générale. Les services offerts aux clients représentent une composante significative de l'ensemble de l'accord. En conséquence, un hôtel ou un foyer géré par son propriétaire est un bien immobilier occupé par son propriétaire plutôt qu'un immeuble de placement.
15. Il peut être difficile de déterminer si les services annexes sont d'une importance telle qu'un bien ne peut être qualifié d'immeuble de placement. A titre d'exemple, il arrive parfois que des pouvoirs publics ou un organisme public propriétaires d'un hôtel transfèrent certaines responsabilités à des tiers dans le cadre d'un contrat de gestion. Les termes de ces contrats varient très largement. A une extrémité du spectre, les pouvoirs publics ou l'organisme public peuvent être en substance dans la situation d'un investisseur passif. A l'autre extrémité du spectre, les pouvoirs publics ou l'organisme public peuvent avoir simplement sous-traité certaines fonctions quotidiennes tout en conservant une exposition

importante aux variations des flux de trésorerie générés par l'exploitation de l'hôtel.

16. Pour déterminer si un bien immobilier est un immeuble de placement, il faut exercer un jugement. Une entité élabore des critères qui lui permettent d'exercer ce jugement de façon permanente et cohérente en accord avec la définition donnée d'un immeuble de placement et avec les commentaires correspondants des paragraphes 7 à 15. Le paragraphe 75(a) impose à l'entité de donner une information sur ces critères lorsque la classification est difficile.
17. Selon IPSAS 13, le preneur n'immobilise pas un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple. Par conséquent, il ne comptabilise pas comme un immeuble de placement la participation qu'il détient dans ce bien.
18. Dans certains cas, une entité possède un bien immobilier qui est loué à, et occupé par, son entité contrôlante ou une autre entité contrôlée. Dans les comptes consolidés regroupant les deux entités, le bien immobilier ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement car, du point de vue de l'entité économique dans son ensemble, il est occupé par son propriétaire. Mais, du point de vue de l'entité individuelle à laquelle il appartient, le bien immobilier est un immeuble de placement s'il répond à la définition du paragraphe 6. Par conséquent, le bailleur le traite en immeuble de placement dans ses états financiers individuels. Cette situation peut se produire lorsque les pouvoirs publics créent une entité de gestion immobilière pour gérer leurs immeubles de bureaux. Les immeubles sont alors loués à d'autres entités publiques à des conditions de marché. Dans les états financiers de l'entité de gestion immobilière, l'immeuble doit être comptabilisé en tant qu'immeuble de placement. Toutefois, dans les états financiers consolidés des pouvoirs publics, l'immeuble doit être comptabilisé dans les immobilisations corporelles, conformément à IPSAS 17.

Comptabilisation

19. **Un immeuble de placement doit être comptabilisé en tant qu'actif, lorsque, et uniquement lorsque:**
 - (a) **il est probable que les avantages économiques futurs ou le potentiel de service associés à l'immeuble de placement iront à l'entité; et que**
 - (b) **le coût ou la juste valeur de l'immeuble de placement peut être évalué de façon fiable.**
20. Pour déterminer si un élément satisfait au premier critère de comptabilisation, une entité doit évaluer le degré de certitude attaché au

flux des avantages économiques futurs ou du potentiel de service sur la base des indications disponibles au moment de la comptabilisation initiale. L'existence d'une certitude suffisante que les avantages économiques futurs ou le potentiel de service iront à l'entité nécessite que l'on s'assure que celle-ci recevra les avantages attachés à cet actif et assumera les risques associés. Cette assurance n'existe en général que lorsque les risques et avantages ont été transférés à l'entité. Avant que cela se produise, la transaction pour acquérir l'actif peut en général être annulée sans pénalité importante et en conséquence, l'actif n'est pas comptabilisé.

21. Le second critère de comptabilisation est en général aisément satisfait parce que la transaction d'échange attestant l'acquisition de l'actif permet d'identifier son coût. Comme il est précisé au paragraphe 23 de la présente Norme, dans certaines circonstances, un immeuble de placement peut être acquis pour un coût nul ou symbolique. Dans ce cas, le coût est la juste valeur de l'immeuble de placement à la date d'acquisition.

Évaluation initiale

22. **Les immeubles de placement doivent faire l'objet d'une évaluation initiale à leur coût (les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale).**
23. **Si un immeuble de placement est acquis pour un coût nul ou symbolique, ce coût est sa juste valeur à la date de leur acquisition.**
24. Le coût d'un immeuble de placement acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables. Les dépenses directement attribuables sont, par exemple, les honoraires juridiques, droits de mutation et autres coûts de transaction.
25. Le coût d'un immeuble de placement construit par l'entité pour elle-même est son coût à la date d'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Jusqu'à cette date, l'entité applique IPSAS 17. A compter de cette date, le bien immobilier devient un immeuble de placement et la présente Norme s'applique (voir paragraphes 59(e) et 69 ci-après).
26. Le coût d'un immeuble de placement n'est pas majoré des coûts de démarrage (sauf si ceux-ci sont nécessaires pour mettre le bien en état de fonctionnement), des pertes d'exploitation initiales encourues avant que l'immeuble de placement n'atteigne le niveau prévu d'occupation, ni des dépenses anormales supportées du fait d'un gaspillage de matériaux, de main-d'œuvre ou autres ressources encourues pour la construction ou l'aménagement du bien.
27. Si le paiement d'un immeuble de placement est différé, son coût est le prix comptant équivalent. La différence entre ce montant et le total des paiements est comptabilisée en frais financiers sur la durée du crédit.

28. Un immeuble de placement peut faire l'objet d'une donation ou d'un apport à l'entité. Par exemple, les pouvoirs publics nationaux peuvent transférer à titre gracieux un immeuble de bureaux en trop à une entité du secteur public local, qui le loue ensuite aux conditions du marché. Un immeuble de placement pourra également être acquis pour un coût nul ou symbolique par le biais de l'exercice de pouvoirs de mise sous séquestre. Dans ces cas, le coût de l'immeuble de placement est sa juste valeur à la date de son acquisition.
29. Lorsqu'une entité procède à la comptabilisation initiale d'un immeuble de placement à sa juste valeur conformément au paragraphe 23, la juste valeur est le coût de l'immeuble. L'entité peut décider, après la comptabilisation initiale, d'adopter le modèle de la juste valeur (paragraphe 35 à 57) ou le modèle du coût (paragraphe 58).

Dépenses ultérieures

30. **Les dépenses ultérieures relatives à un immeuble de placement qui a déjà été comptabilisé doivent être ajoutées à la valeur comptable de l'immeuble de placement lorsqu'il est probable que, sur la durée de vie totale de l'immeuble de placement, des avantages économiques futurs ou un potentiel de service supérieurs au dernier niveau de performance défini pour l'immeuble de placement existant, iront à l'entité. Toutes les autres dépenses ultérieures doivent être comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.**
31. Les dépenses ultérieures relatives à un immeuble de placement sont seulement comptabilisées à l'actif lorsque ces dépenses améliorent l'état de l'actif, évalué sur sa durée de vie totale, au-delà de son niveau de performance défini le plus récemment. Le traitement comptable approprié des dépenses encourues après l'acquisition d'un immeuble de placement dépend des circonstances qui ont été prises en compte lors de l'évaluation initiale et de la comptabilisation de l'investissement correspondant, ainsi que du caractère récupérable ou non des dépenses ultérieures. Par exemple, lorsque la valeur comptable d'un immeuble de placement prend déjà en compte une perte d'avantages économiques futurs et de potentiel de service, les dépenses ultérieures engagées pour rétablir les avantages économiques futurs attendus et le potentiel de service de l'actif, sont incorporées dans le coût de l'actif. Il en va de même lorsque le prix d'achat d'un actif reflète l'obligation pour l'entité d'engager des dépenses qui seront nécessaires dans l'avenir pour amener l'actif à son état de fonctionnement. Un exemple pourrait être l'acquisition d'un immeuble nécessitant une rénovation. Dans ces conditions, les dépenses ultérieures s'ajoutent à la valeur comptable.

Évaluation postérieure à la comptabilisation initiale

32. **Une entité doit choisir comme méthode comptable soit le modèle de la juste valeur décrit aux paragraphes 35 à 57, soit le modèle du coût décrit au paragraphe 58 et doit appliquer cette méthode à tous ses immeubles de placement.**
33. La Norme comptable internationale du secteur public, IPSAS 3, Excédent ou déficit net de l'exercice, erreurs fondamentales et changements de méthodes comptables, établit que l'on ne doit procéder à un changement volontaire de méthode comptable que si ce changement permet une présentation plus appropriée des événements ou des opérations dans les états financiers de l'entité. Il est hautement improbable que l'abandon du modèle de la juste valeur pour le modèle du coût permette une présentation plus appropriée.
34. La présente Norme impose à toutes les entités de déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement dans le but de son évaluation (modèle de la juste valeur) ou de la présentation d'informations (modèle du coût). Les entités sont encouragées, mais nullement tenues de le faire, à déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement sur la base d'une évaluation faite par un évaluateur indépendant dont la qualification professionnelle est pertinente et reconnue et ayant une expérience récente quant à la situation géographique, et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation.

Modèle de la juste valeur

35. **Après la comptabilisation initiale, une entité qui choisit le modèle de la juste valeur doit évaluer tous ses immeubles de placement à leur juste valeur, sauf dans les cas exceptionnels décrits au paragraphe 55.**
36. **Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être inclus dans le solde net de l'exercice au cours duquel il se produit.**
37. La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché. La juste valeur est évaluée comme le prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché, en accord avec la définition de la juste valeur à la date de reporting de l'exercice. Elle est le meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux pouvant être raisonnablement obtenu par l'acheteur. Cette estimation exclut spécifiquement un prix estimé majoré ou minoré par des circonstances ou des termes particuliers tels que des financements atypiques, des accords de cession-bail, des contreparties particulières ou des concessions accordées par une quelconque partie associée à la vente.

38. Une entité détermine la juste valeur sans aucune déduction des coûts de transaction qu'elle peut encourir lors de la vente ou de toute autre forme de sortie.
39. **La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter l'état réel du marché et les circonstances existant à la date de reporting de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.**
40. La juste valeur estimée est spécifique à une date donnée. Étant donné que les marchés et la situation sur les marchés peuvent changer, la valeur estimée peut être incorrecte ou inappropriée à une autre date. La définition de la juste valeur suppose également un échange et une conclusion du contrat de vente simultanés sans un quelconque ajustement du prix qui pourrait être obtenu dans une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale entre des parties consentantes et bien informées si l'échange et la conclusion du contrat n'étaient pas simultanés.
41. La juste valeur de l'immeuble de placement reflète, entre autres choses, le produit locatif des contrats de location en cours et des hypothèses raisonnables et démontrables représentant la vision du marché de ce que des parties consentantes et bien informées prendraient comme hypothèse de produit locatif des contrats de location futurs au vu des conditions actuelles du marché.
42. La définition de la juste valeur fait référence à "des parties consentantes et bien informées." Dans ce contexte, "bien informées" signifie que l'acheteur consentant et le vendeur consentant sont raisonnablement informés de la nature et des caractéristiques de l'immeuble de placement, de ses utilisations effectives et potentielles et de l'état du marché à la date de reporting.
43. Un acheteur consentant a l'intention d'acheter, mais il n'est pas tenu de le faire. Cet acheteur n'est ni excessivement empressé ni déterminé à acheter à n'importe quel prix. Cet acheteur est également quelqu'un qui achète en fonction des réalités et des attentes du marché actuel plutôt qu'en fonction d'un marché imaginaire ou hypothétique dont il ne peut démontrer ou anticiper l'existence. L'acheteur supposé ne paierait pas un prix supérieur au prix demandé par le marché. Le propriétaire actuel d'un immeuble de placement fait partie des personnes qui constituent le marché.
44. Un vendeur consentant n'est ni un vendeur excessivement empressé, ni un vendeur forcé, prêt à vendre à tout prix, ni disposé à abandonner son bien pour un prix qui n'est pas jugé raisonnable dans l'état actuel du marché. Le vendeur consentant a l'intention de vendre l'immeuble de placement aux conditions du marché pour le meilleur prix pouvant être obtenu sur un marché ouvert après des actions de mise sur le marché appropriées, quel que soit ce prix. Le contexte dans lequel évolue le propriétaire actuel de l'immeuble de placement n'entre pas en ligne de compte car le vendeur consentant est un propriétaire hypothétique.

45. L'expression "après des actions de mise sur le marché appropriées" signifie que l'immeuble de placement a été mis sur le marché de la manière la plus appropriée pour permettre sa cession au meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu. La durée de mise sur le marché peut varier en fonction des conditions du marché, mais elle doit être suffisante pour permettre d'attirer l'attention d'un nombre adéquat d'acheteurs potentiels. La période de mise sur le marché est supposée débiter avant la date de reporting.
46. La définition de la juste valeur fait référence à une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale. Une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale est une transaction entre des parties n'ayant pas une relation particulière ou spéciale qui rendrait les prix des transactions non caractéristiques du marché. La transaction est présumée intervenir entre des parties non liées, dont chacune agit de manière indépendante.
47. La meilleure indication de la juste valeur est normalement fournie par les prix actuels sur un marché actif d'un bien immobilier similaire dans la même localisation, le même état et faisant l'objet de contrats de location ou autres contrats similaires. Une entité prend soin d'identifier toutes différences quant à la nature, la localisation ou l'état du bien immobilier ou encore les termes des contrats de location ou autres contrats relatifs au bien.
48. A défaut de prix actuels sur un marché actif du type décrit au paragraphe 47, une entité prend en considération des informations émanant de sources diverses, notamment:
 - (a) les prix actuels sur un marché actif de biens immobiliers différents de par leur nature, leur état ou leur localisation (ou faisant l'objet de contrats de location ou autres contrats différents) corrigés pour refléter ces différences;
 - (b) les prix récents sur des marchés moins actifs, corrigés pour refléter tout changement des conditions économiques intervenu depuis la date des transactions effectuées aux prix en question; et
 - (c) les projections actualisées des flux de trésorerie sur la base d'estimations fiables des flux de trésorerie futurs s'appuyant sur les termes de contrats de location et autres contrats existants et (dans la mesure du possible) sur des indications externes telles que les loyers actuels demandés sur le marché pour des biens similaires ayant la même localisation et dans le même état, en appliquant des taux d'actualisation qui reflètent les estimations par le marché actuel de l'incertitude quant au montant et à la date des flux de trésorerie.
49. Dans certains cas, les diverses sources énumérées au paragraphe précédent peuvent suggérer des conclusions différentes quant à la juste valeur d'un

immeuble de placement. Une entité examine les raisons de ces différences pour parvenir à l'estimation la plus fiable de la juste valeur dans un intervalle relativement étroit d'estimations raisonnables de la juste valeur.

50. Dans des cas exceptionnels, il apparaît clairement lorsque l'entité fait l'acquisition initiale d'un immeuble de placement (ou lorsqu'un bien immobilier existant devient un immeuble de placement suite à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement ou après un changement d'utilisation) que la variabilité de l'intervalle des estimations raisonnables de la juste valeur est si grande et les probabilités des différents résultats si difficiles à évaluer que l'utilité d'une estimation unique de la juste valeur est remise en cause. Ceci peut indiquer que la juste valeur du bien ne pourra être déterminée de façon fiable sur une base continue (voir paragraphe 55).
51. La juste valeur diffère de la valeur d'utilité, telle que définie dans la Norme comptable internationale IAS 36, *Dépréciation d'actifs*¹. La juste valeur reflète la connaissance et les estimations des intervenants sur le marché mais aussi des facteurs qui sont pertinents pour les intervenants en général. Au contraire, la valeur d'utilité reflète la connaissance et les estimations de l'entité mais aussi des facteurs spécifiques à cette entité et qui ne peuvent être généralisés à toutes les entités. A titre d'exemple, la juste valeur ne reflète pas:
- (a) une valeur supplémentaire tirée de la constitution d'un portefeuille de biens immobiliers situés à des emplacements différents;
 - (b) des synergies entre des immeubles de placement et d'autres actifs;
 - (c) des droits ou des restrictions juridiques qui sont spécifiques seulement au propriétaire actuel; et
 - (d) des avantages fiscaux ou des charges fiscales qui sont spécifiques au propriétaire actuel.
52. Dans la détermination de la juste valeur d'un immeuble de placement, une entité évite de comptabiliser deux fois les actifs ou passifs qui sont comptabilisés dans l'état de la situation financière comme des actifs ou des passifs distincts. A titre d'exemple:
- (a) des équipements, tels que les ascenseurs ou les installations de climatisation, font souvent partie intégrante d'un immeuble et sont

¹ La Normes IAS 36, *Dépréciation d'actifs*, définit la valeur d'utilité comme "la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité". Le PSC prépare actuellement une norme relative aux dépréciations d'actifs. Le PSC a lancé un appel à commentaires (Invitation to Comment – ITC) *Dépréciation d'actifs* (publié en juillet 2000). Les réponses reçues à cet appel à commentaires aideront le PSC à élaborer une Norme comptable internationale du secteur public relative à la dépréciation d'actifs.

- généralement inclus dans l'immeuble de placement plutôt que comptabilisés séparément en tant qu'immobilisations corporelles;
- (b) si un bureau est loué meublé, la juste valeur du bureau inclut généralement la juste valeur du mobilier car le produit locatif se réfère au bureau meublé. Lorsque le mobilier est inclus dans la juste valeur de l'immeuble de placement, l'entité ne comptabilise pas ce mobilier comme un actif distinct; et
 - (c) la juste valeur d'un immeuble de placement exclut les produits d'un contrat de location simple payés d'avance ou à payer car l'entité les comptabilise comme un passif ou un actif distinct.
53. La juste valeur d'un immeuble de placement ne reflète pas les dépenses d'investissements futures qui amélioreront le bien immobilier et ne reflète pas les avantages futurs liés à ces dépenses futures.
54. Dans certains cas, l'entité s'attend à ce que la valeur actualisée de ses paiements relatifs à un immeuble de placement (autres que les paiements relatifs à des passifs financiers comptabilisés) excède la valeur actualisée des encaissements correspondants. Des indications sur la comptabilisation des passifs qui pourraient résulter de cette situation figurent dans les Normes comptables relatives aux *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*.

Incapacité à mesurer la juste valeur de façon fiable

55. **Il existe une présomption qui peut être réfutée selon laquelle une entité sera capable de déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement de façon fiable et continue. Cependant, dans des cas exceptionnels, il apparaît clairement, lorsqu'une entité fait l'acquisition d'un immeuble de placement (ou lorsqu'un bien immobilier existant devient un immeuble de placement suite à l'achèvement de sa construction ou de son aménagement, ou suite à un changement d'utilisation), qu'elle ne sera pas capable de déterminer la juste valeur de l'immeuble de placement de façon fiable et continue. Cela se produit lorsque, et uniquement lorsque, des transactions comparables sur le marché sont peu fréquentes et que l'on ne dispose pas d'autres estimations de la juste valeur (par exemple, sur la base de projections actualisées des flux de trésorerie). Dans ces cas, l'entité doit évaluer cet immeuble de placement en utilisant le traitement de référence de IPSAS 17, Immobilisations corporelles. La valeur résiduelle de l'immeuble de placement doit être supposée égale à zéro. L'entité doit continuer à appliquer IPSAS 17 jusqu'à la sortie de l'immeuble de placement.**
56. Dans les cas exceptionnels où l'entité est tenue, pour la raison indiquée au paragraphe précédent, d'évaluer un immeuble de placement à l'aide du traitement de référence d'IPSAS 17 (c'est-à-dire le modèle du coût explicite

au paragraphe 58 ci-après), elle évalue tous ses autres immeubles de placement à la juste valeur.

57. **Si auparavant l'entité évaluait un immeuble de placement à la juste valeur, elle doit continuer à l'évaluer à la juste valeur jusqu'à sa sortie (ou jusqu'à ce que le bien immobilier devienne un bien occupé par son propriétaire ou jusqu'à ce que l'entité commence à aménager le bien en vue de sa vente ultérieure dans le cadre de l'activité ordinaire) même si des transactions comparables sur le marché deviennent moins fréquentes ou si les prix de marché deviennent moins facilement disponibles.**

Modèle du coût

58. **Après la comptabilisation initiale, une entité qui choisit le modèle du coût doit évaluer tous ses immeubles de placement en utilisant le traitement de référence de IPSAS 17, Immobilisations corporelles, c'est-à-dire à leur coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.**

Transferts

59. **Des transferts, entrées ou sorties, de la catégorie immeubles de placement doivent être effectués lorsque, et uniquement lorsque, il y a changement d'utilisation mis en évidence par:**
- (a) **un commencement d'occupation par le propriétaire, pour un transfert de la catégorie immeubles de placement vers la catégorie biens occupés par leur propriétaire;**
 - (b) **un commencement d'aménagement en vue d'une vente, pour un transfert de la catégorie immeubles de placement vers la catégorie stocks;**
 - (c) **une fin d'occupation par le propriétaire, pour un transfert de la catégorie biens occupés par leur propriétaire vers la catégorie immeubles de placement;**
 - (d) **le commencement d'un contrat de location simple (à des conditions de marché) au profit d'une autre partie, pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie immeubles de placement; ou**
 - (e) **la fin de la construction ou de l'aménagement, pour un transfert de la catégorie immeubles en cours de construction ou d'aménagement (couvert par IPSAS 17, Immobilisations corporelles) vers la catégorie immeubles de placement.**
60. L'utilisation d'un immeuble par les pouvoirs publics peut évoluer au fil du temps. Par exemple, les pouvoirs publics peuvent décider d'occuper un

immeuble actuellement utilisé comme immeuble de placement ou de convertir en hôtel un immeuble actuellement utilisé comme quartiers de la marine ou à des fins administratives et de louer cet immeuble à des exploitants privés. Dans le premier cas, l'immeuble doit être comptabilisé en tant qu'immeuble de placement jusqu'au commencement de l'occupation. Dans le second cas, l'immeuble doit être comptabilisé en tant qu'immobilisation corporelle jusqu'à ce que cesse l'occupation et qu'il soit reclassé en tant qu'immeuble de placement.

61. Le paragraphe 59(b) ci-dessus impose à une entité de transférer un bien immobilier de la catégorie immeubles de placement à la catégorie stocks lorsque, et uniquement lorsque, il y a changement d'utilisation mis en évidence par un commencement d'aménagement en vue de la vente. Lorsqu'une entité décide de vendre un immeuble de placement sans procéder à aucun aménagement, elle continue à le comptabiliser comme un immeuble de placement jusqu'à ce qu'il soit décomptabilisé (sorti de l'état de la situation financière) et ne le traite pas en tant que stocks. De même, si une entité commence à réaménager un immeuble de placement existant pour une utilisation future continue en tant qu'immeuble de placement, celui-ci reste un immeuble de placement et n'est pas reclassé en tant que bien immobilier occupé par son propriétaire durant les travaux de réaménagement.
62. Un service immobilier de l'État peut examiner régulièrement ses immeubles pour déterminer s'ils répondent à ses besoins et, dans le cadre de ce processus, identifier certains immeubles qui sont détenus en vue de leur vente. Dans cette situation, l'immeuble peut être considéré comme faisant partie des stocks. Toutefois, si l'État décide de détenir l'immeuble pour sa capacité à générer des loyers et son potentiel de valorisation en capital, l'immeuble sera reclassé en tant qu'immeuble de placement au commencement de tout contrat de location simple ultérieur.
63. Les paragraphes 64 à 69 traitent des questions de comptabilisation et d'évaluation qui se posent lorsqu'une entité utilise le modèle de la juste valeur pour un immeuble de placement. Lorsqu'une entité utilise le modèle du coût, les transferts entre les catégories immeubles de placement, biens immobiliers occupés par leur propriétaire et stocks ne changent pas la valeur comptable du bien immobilier transféré et ne changent pas le coût de ce bien immobilier pour son évaluation ou les informations à fournir.
64. **Pour un transfert d'un immeuble de placement évalué à la juste valeur vers la catégorie biens immobiliers occupés par leur propriétaire ou la catégorie stocks, le coût du bien immobilier pour sa comptabilisation ultérieure selon IPSAS 17, Immobilisations corporelles, ou IPSAS 12, Stocks, doit être sa juste valeur à la date du changement d'utilisation.**

65. **Si un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, l'entité doit appliquer IPSAS 17, Immobilisations corporelles, jusqu'à la date du changement d'utilisation. L'entité doit traiter toute différence à cette date entre la valeur comptable du bien immobilier selon IPSAS 17 et sa juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IPSAS 17.**
66. Jusqu'à la date à laquelle un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement comptabilisé à la juste valeur, l'entité continue à amortir le bien immobilier et à comptabiliser toute perte de valeur qui est survenue. L'entité traite toute différence à cette date entre la valeur comptable du bien immobilier selon IPSAS 17 et sa juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IPSAS 17. Ceci veut dire que:
- (a) toute diminution de la valeur comptable du bien en résultant est comptabilisée dans le solde net de l'exercice. Cependant, dans la mesure où un montant est enregistré dans l'écart de réévaluation au titre dudit bien, la diminution est imputée sur l'écart de réévaluation; et
 - (b) toute augmentation de la valeur comptable en résultant est traitée comme suit:
 - (i) dans la mesure où l'augmentation annule une perte de valeur antérieure pour ce bien, elle est comptabilisée dans le solde net de l'exercice. Le montant comptabilisé dans le solde net de l'exercice n'excède pas le montant nécessaire pour ramener la valeur comptable à la valeur comptable (diminuée des amortissements) qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée; et
 - (ii) tout solde de l'augmentation est porté directement au crédit de l'actif net/situation nette à la rubrique écart de réévaluation. Lors de la sortie ultérieure de l'immeuble de placement, l'écart de réévaluation inclus dans l'actif net/situation nette peut être transféré en excédents ou déficits cumulés. Le transfert de l'écart de réévaluation en excédents ou déficits cumulés n'est pas comptabilisé dans l'état de la performance financière.
67. **Pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie immeubles de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, toute différence entre la juste valeur du bien immobilier à cette date et sa valeur comptable antérieure doit être comptabilisée dans le solde net de l'exercice.**
68. Le traitement des transferts de la catégorie stocks à la catégorie immeubles de placement qui seront comptabilisés à la juste valeur est cohérent avec le traitement des ventes de stocks.

69. **Lorsqu'une entité achève la construction ou l'aménagement d'un immeuble de placement construit pour elle-même, qui sera comptabilisé à la juste valeur, toute différence entre la juste valeur du bien immobilier à cette date et sa valeur comptable antérieure doit être comptabilisée dans le solde net de l'exercice.**

Sorties

70. **Un immeuble de placement doit être décomptabilisé (éliminé de l'état de la situation financière) lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est définitivement arrêtée et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie.**
71. La sortie d'un immeuble de placement peut résulter de la vente ou de la conclusion d'un contrat de location-financement. Pour déterminer la date de sortie d'un immeuble de placement, l'entité applique les critères d'IPSAS 9 pour la comptabilisation du produit de la vente des biens, et prend en considération les commentaires correspondants de l'Annexe à IPSAS 9. IPSAS 13 s'applique aux sorties résultant de la conclusion d'un contrat de location-financement ou d'une cession-bail.
72. **Les profits ou les pertes provenant de la mise hors service ou de la sortie d'un immeuble de placement doivent être déterminés par différence entre les produits de sortie nets et la valeur comptable de l'actif. Pour les besoins d'intégration dans les états financiers, le profit ou la perte devraient être insérés dans l'état de la performance financière sous le libellé d'élément de produits ou de charges, selon le cas (sauf disposition contraire d'IPSAS 13, Contrats de location, pour une cession-bail).**
73. La contrepartie à recevoir lors de la sortie d'un immeuble de placement fait l'objet d'une comptabilisation initiale à la juste valeur. En particulier, dans le cas d'un paiement différé, la contrepartie reçue fait l'objet d'une comptabilisation initiale au prix comptant équivalent. La différence entre le montant nominal de la contrepartie et le prix comptant équivalent est comptabilisée dans les produits financiers selon IPSAS 9 prorata temporis en prenant en compte le rendement effectif de la créance. (Des indications sur la comptabilisation de passifs tels que ceux que l'entité conserve après la sortie d'un immeuble de placement figurent dans les Normes comptables relatives aux *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*.)

Informations à fournir

Modèle de la juste valeur et modèle du coût

74. Les informations à fournir indiquées ci-dessous s'ajoutent aux informations à fournir selon IPSAS 13. Selon IPSAS 13, le propriétaire d'un immeuble de placement fournit les informations qui incombent au bailleur pour les

contrats de location simple. Selon IPSAS 13, une entité qui détient un immeuble de placement dans le cadre d'un contrat de location-financement fournit les informations qui incombent au preneur pour le contrat de location-financement et les informations qui incombent au bailleur pour tout contrat de location simple que l'entité a accordé.

75. Une entité doit fournir les informations suivantes:

- (a) **lorsque le classement est difficile (voir paragraphe 16), les critères développés par l'entité pour distinguer un immeuble de placement d'un bien immobilier occupé par son propriétaire et d'un bien immobilier détenu en vue de sa vente dans le cadre de l'activité ordinaire;**
- (b) **les méthodes et les hypothèses importantes retenues pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, et notamment un paragraphe indiquant si la détermination de la juste valeur s'est appuyée sur des indications du marché ou si elle se fonde plus largement sur d'autres facteurs (que l'entité doit indiquer) du fait de la nature du bien immobilier et de l'absence de données de marché comparables;**
- (c) **dans quelle mesure la juste valeur des immeubles de placement (telle qu'évaluée ou telle qu'indiquée dans les états financiers) repose sur une évaluation par un évaluateur indépendant ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et qui a une expérience récente dans la localisation et la catégorie de l'immeuble de placement évalué. S'il n'y a pas eu de telles évaluations, ce fait doit être indiqué;**
- (d) **les montants inclus dans l'état de la performance financière au titre:**
 - (i) **des produits locatifs des immeubles de placement;**
 - (ii) **des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de l'exercice; et**
 - (iii) **des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de l'exercice;**
- (e) **l'existence et les montants des restrictions relatives à la possibilité de réaliser les immeubles de placement ou d'en retirer les produits, et d'encaisser les produits de leur sortie; et**

- (f) les obligations contractuelles significatives d'achat, de construction et d'aménagement des immeubles de placement ou de réparation, de maintenance ou d'améliorations.

Modèle de la juste valeur

76. Outre les informations imposées par le paragraphe 75, une entité qui applique le modèle de la juste valeur décrit aux paragraphes 35 à 57 doit également fournir un rapprochement entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de l'exercice montrant les informations suivantes (une information comparative n'est pas imposée):
- (a) les entrées, en indiquant séparément celles qui résultent d'acquisitions et celles qui résultent de dépenses ultérieures immobilisées;
 - (b) les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entités;
 - (c) les sorties;
 - (d) les profits ou pertes nets résultant d'ajustements de la juste valeur;
 - (e) les différences nettes de change résultant de la conversion des états financiers d'une entité étrangère;
 - (f) les transferts vers et depuis les catégories stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaire; et
 - (g) les autres mouvements.
77. Dans les cas exceptionnels où une entité évalue un immeuble de placement en utilisant le traitement de référence indiqué dans IPSAS 17, Immobilisations corporelles (du fait de l'absence d'une juste valeur fiable, voir paragraphe 55 ci-avant), le rapprochement imposé par le paragraphe précédent doit indiquer les montants relatifs à cet immeuble de placement séparément des montants relatifs à d'autres immeubles de placement. L'entité doit en outre fournir:
- (a) une description de l'immeuble de placement;
 - (b) une explication de la raison pour laquelle la juste valeur ne peut être mesurée de façon fiable;
 - (c) si possible, l'intervalle d'estimation à l'intérieur duquel il est hautement probable que la juste valeur se situe; et
 - (d) lors de la sortie d'un immeuble de placement non comptabilisé à la juste valeur:

- (i) le fait que l'entité s'est séparée d'un immeuble de placement non comptabilisé à la juste valeur;
- (ii) la valeur comptable de l'immeuble de placement au moment de sa vente; et
- (iii) le montant du profit ou de la perte comptabilisé(e).

Modèle du coût

78. Outre les informations imposées par le paragraphe 75, une entité appliquant le modèle du coût visé au paragraphe 58 doit également indiquer:
- (a) les modes d'amortissement utilisés;
 - (b) les durées d'utilité ou les taux d'amortissement utilisés;
 - (c) la valeur comptable brute et le cumul des amortissements (ajouté aux cumuls des pertes de valeur) en début et en fin de période;
 - (d) un rapprochement de la valeur comptable de l'immeuble de placement à l'ouverture et à la clôture de l'exercice faisant apparaître les informations suivantes (une information comparative n'est pas requise):
 - (i) les entrées, en indiquant séparément celles qui résultent d'acquisitions et celles qui résultent de dépenses ultérieures immobilisées;
 - (ii) les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entités;
 - (iii) les sorties;
 - (iv) les amortissements;
 - (v) le montant des pertes de valeur comptabilisées et le montant des pertes de valeur reprises au cours de la période;
 - (vi) les différences nettes de change résultant de la conversion des états financiers d'une entité étrangère;
 - (vii) les transferts vers et depuis les catégories stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaire; et
 - (viii) les autres mouvements; et
 - (e) la juste valeur de l'immeuble de placement. Dans les cas exceptionnels décrits au paragraphe 55, où une entité ne peut déterminer de façon fiable la juste valeur de l'immeuble de placement, elle doit fournir:

- (i) **une description de l'immeuble de placement;**
- (ii) **une explication des raisons pour lesquelles la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable; et**
- (iii) **si possible, l'intervalle d'estimation à l'intérieur duquel il est hautement probable que la juste valeur se situe.**

Dispositions Transitoires

Première adoption de la méthode de la comptabilité d'exercice

79. **Lorsque, à l'adoption de la méthode de la comptabilité d'exercice pour la première fois, une entité procède à la comptabilisation initiale des immeubles de placement à l'adoption de la présente Norme, elle doit indiquer les effets de la comptabilisation initiale des immeubles de placement en tant qu'ajustement du solde d'ouverture des excédents ou déficits cumulés de l'exercice pendant lequel la Norme est adoptée pour la première fois.**
80. **Une entité qui adopte la comptabilité d'exercice pour la première fois conformément aux Normes comptables internationales du secteur public peut procéder à la comptabilisation initiale des immeubles de placement au coût historique ou à la juste valeur. Pour les immeubles de placement acquis pour un coût nul ou symbolique, leur coût est leur juste valeur à la date d'acquisition.**
81. Lors de la première adoption de la présente Norme, une entité peut contrôler un immeuble de placement qu'elle n'a pas comptabilisé auparavant. La présente Norme permet aux entités de procéder à la comptabilisation initiale d'un immeuble de placement à son coût ou à sa juste valeur. Lorsque des actifs font l'objet d'une comptabilisation initiale à leur coût et ont été acquis pour un coût nul ou symbolique, le coût sera déterminé par référence à la juste valeur de l'immeuble de placement à la date d'acquisition. Lorsque le coût d'acquisition d'un immeuble de placement est inconnu, son coût peut être estimé par référence à sa juste valeur à la date d'acquisition.

Modèle de la juste valeur

82. **Selon le modèle de la juste valeur, l'entité doit comptabiliser l'incidence de l'adoption de la présente Norme à la date de son entrée en vigueur (ou à une date antérieure) comme un ajustement du solde d'ouverture des excédents ou des déficits cumulés de l'exercice au cours duquel la Norme est adoptée pour la première fois. De plus:**
- (a) **si l'entité a préalablement rendu publique (dans des états financiers ou autrement) la juste valeur de ses immeubles de placement pour des exercices antérieurs (déterminée sur une**

base qui satisfait à la définition de la juste valeur donnée au paragraphe 6 et aux commentaires des paragraphes 37 à 54), l'entité est encouragée, mais nullement tenue:

- (i) **à ajuster le solde d'ouverture des excédents ou déficits cumulés pour le premier exercice présenté pour lequel cette juste valeur a été rendue publique; et**
 - (ii) **à retraiter l'information comparative de ces exercices; et**
- (b) **si l'entité n'a pas préalablement rendues publiques les informations décrites au point (a), elle ne doit pas retraiter les informations comparatives et doit indiquer ce fait.**
83. A la première application de la présente Norme, l'entité peut choisir d'appliquer le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement déjà comptabilisés dans ses états financiers. Lorsque c'est le cas, la présente Norme impose que tout ajustement de la valeur comptable de l'immeuble de placement soit incorporé dans l'excédent ou le déficit cumulé de l'exercice pendant lequel la Norme est appliquée pour la première fois. La présente Norme impose un traitement différent du traitement de référence et des autres traitements autorisés pour les changements de méthodes comptables selon IPSAS 3. IPSAS 3 impose de retraiter les informations comparatives (traitement de référence) ou de fournir des informations comparatives complémentaires pro forma sur une base retraitée (autre traitement autorisé) à moins que cela soit impraticable.
84. Lorsqu'une entité adopte la présente Norme pour la première fois, l'ajustement du solde d'ouverture des excédents ou déficits cumulés inclut le reclassement de tout montant porté en écart de réévaluation pour les immeubles de placement.

Modèle du coût

85. Avant la première adoption de la présente Norme, une entité peut comptabiliser ses immeubles de placement sur une base autre que le coût, par exemple la juste valeur ou une autre base d'évaluation. IPSAS 3 s'applique à tout changement de méthodes comptables qui survient lorsqu'une entité adopte pour la première fois la présente Norme et choisit d'utiliser le modèle du coût. L'incidence du changement de méthodes comptables inclut le reclassement de tout montant porté en écart de réévaluation pour les immeubles de placement.

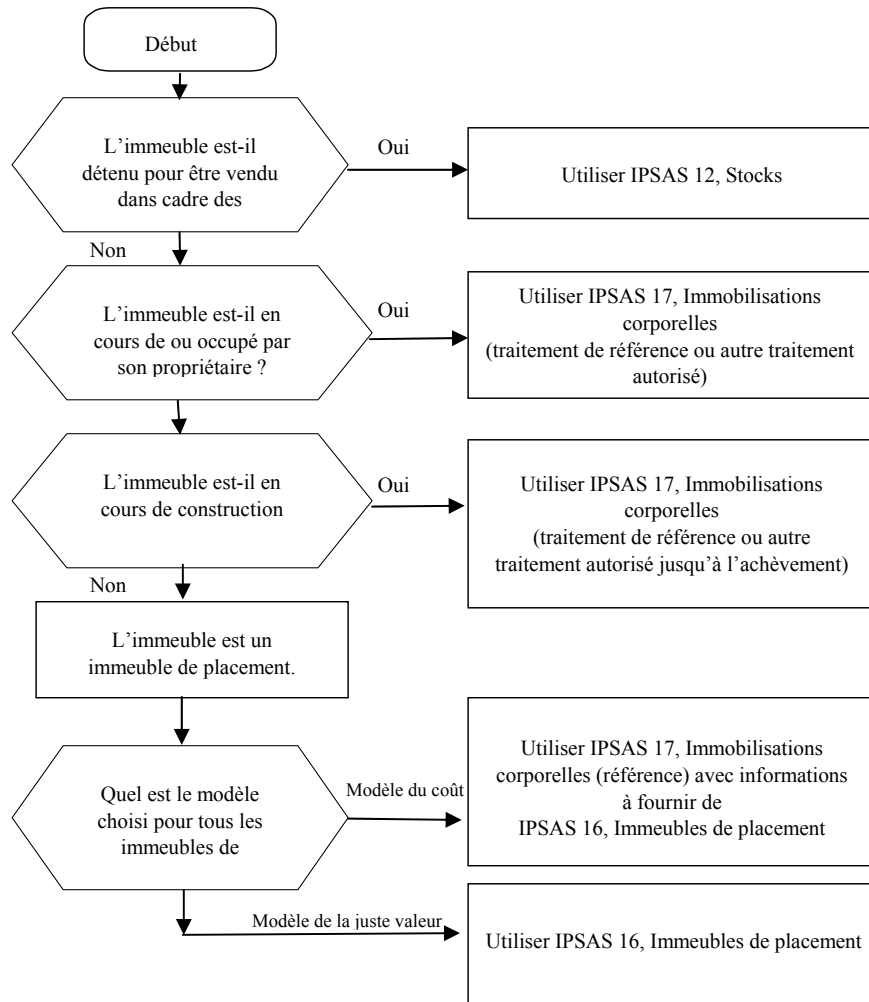
Date d'entrée en vigueur

86. **La présente Norme comptable internationale du secteur public entre en vigueur pour les états financiers annuels des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2003. Une application anticipée est encouragée. Si une entité applique la présente Norme pour les exercices ouverts avant le 1^{er} Janvier 2003, elle doit l'indiquer.**
87. Lorsqu'une entité adopte la méthode de la comptabilité d'exercice telle que définie par les Normes comptables internationales du secteur public pour la communication d'informations financières après cette date d'entrée en vigueur, la présente Norme s'applique aux états financiers annuels de l'entité couvrant les exercices ouverts à compter de sa date d'adoption.

Annexe

Arbre de décision

Le but de l'arbre de décision ci-dessous est de résumer quelles Normes comptables internationales du secteur public s'appliquent aux différents types de biens immobiliers. Cette annexe doit être lue dans le contexte de l'intégralité des dispositions normatives.



Comparaison avec IAS 40

La Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 16, *Immeubles de placement*, s'inspire essentiellement de la Norme comptable internationale IAS 40 (2000), *Immeubles de placement*. Les principales différences entre IPSAS 16 et IAS 40 sont les suivantes:

- IPSAS 16 impose qu'un immeuble de placement soit initialement évalué à son coût et précise que si un actif est acquis pour un coût nul ou symbolique, son coût est sa juste valeur à la date d'acquisition. IAS 40 exige que les immeubles de placement soient initialement évalués à leur coût.
- Des commentaires supplémentaires précisent qu'IPSAS 16 ne s'applique pas aux biens immobiliers détenus pour fournir un service à caractère social qui génère également des entrées de trésorerie. Ces biens immobiliers sont comptabilisés selon IPSAS 17, *Immobilisations corporelles*.
- IAS 40 impose d'incorporer dans le coût de l'immeuble de placement les dépenses ultérieures lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs supérieurs au niveau de performance défini à l'origine pour l'actif existant iront à l'entité. IPSAS 16 adopte un traitement similaire, mais se base sur le dernier niveau de performance défini pour l'actif — plutôt que le niveau de performance initial — comme référence.
- IPSAS 16 contient des dispositions transitoires supplémentaires qui précisent que lorsqu'une entité adopte la méthode de la comptabilité d'exercice pour la première fois et comptabilise des immeubles de placement qui n'avaient pas été comptabilisés auparavant, l'ajustement doit être porté dans le solde d'ouverture des excédents ou déficits cumulés. Les dispositions transitoires permettent également aux entités de comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur lors de la première adoption de la présente Norme.
- Au moment de publier cette norme, le Comité du secteur public (Public Sector Committee) n'avait pas encore étudié l'applicabilité d'IAS 41, *Agriculture*, aux entités du secteur public. C'est pourquoi IPSAS 16 ne reflète pas les amendements effectués à IAS 40 suite à la publication de la Norme comptable internationale IAS 41.
- Des commentaires supplémentaires à ceux d'IAS 40 ont été intégrés à IPSAS 16 pour clarifier l'applicabilité des dispositions normatives à la comptabilité des entités du secteur public.

- IPSAS 16 utilise parfois une terminologie différente de celle d'IAS 40. Les exemples les plus significatifs sont le recours aux termes "entité," "produit"¹ "état de la performance financière" et "état de la situation financière" dans IPSAS 16. Les termes équivalents dans IAS 40 sont "entreprise," "produit," "compte de résultat" et "bilan."

¹ Les termes anglais "revenue" et "income", respectivement utilisés dans les IPSAS et les IAS, ont été traduits en français par le même terme, à savoir "produit."