

Ricol, Lasteyrie & Associés

CBRE
CB RICHARD ELLIS

IMA France

IMA – Problématiques comptables liées à l'immobilier

16 Octobre 2007

Sommaire

Introduction	→ p.3
I. Points d'actualité en matière d'expertise immobilière	→ p.4
Liens et différences entre évaluation immobilière, information financière et comptabilité	4
Difficultés liées à l'harmonisation internationale et à la diversité des détenteurs de biens	5
Fiabilité des expertises, notamment en fonction des conditions de marché	6
II. Les problématiques comptables	→ p.7
Actifs immobiliers – CRC	7
Actifs immobiliers d'exploitation en IFRS	9
Actifs de placement en IFRS	11
Ventes immobilière en IFRS	12
Contrats de location – <i>Sale & lease back</i>	13
Annexes	→ p.15

Introduction - Quelques données récentes

Les investissements dans l'immobilier d'entreprise

- 26 milliards d'euros placés dans l'immobilier d'entreprise et commercial en France en 2006
- 543 projets d'immobilier commercial en 2007 en France, après 410 en 2006
- Population de SIIC supérieure à 50 à l'heure actuelle. Capitalisation boursière : environ 60 milliards d'euros
- Un marché de 800 milliards d'euros en France, dont 200 milliards détenus par des investisseurs
- Caractéristiques des marchés français en 2007
 - ➔ Liquidité / turn over en vogue auprès des investisseurs français et étrangers
 - ➔ Un premier semestre fracassant, un second semestre plus en demi-teinte

La structuration de la demande

- Les SIIC
- Les fonds immobiliers sponsorisés (RREEF, Whitehall, GE Real Estate...)
- La mise en place actuelle des OPCl
- Les SCPI

Exemples d'opérations récentes

- Rachat de promoteurs (Cogedim)
- Rachat de SIIC (Vectrane / Eurosic)
- Investissements :
 - ➔ 6 / 8 Bd Haussmann
 - ➔ Cœur Défense
 - ➔ Natexis rue Saint Dominique

I - Points d'actualité en matière d'expertise immobilière

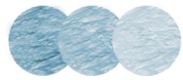
Liens et différences entre évaluation immobilière, information financière et comptabilité

- Près de 50 % des évaluations immobilières sont effectuées dans un but totalement déconnecté de l'information financière ou d'une utilité comptable : aspect fiscal, expropriation, achat, vente, location, crédit bail, financement et refinancement
- En matière comptable, les lois nationales ou internationales, règlent l'utilisation de certaines évaluations immobilières (IFRS, composants, SCPI, OPCI)
- En information financière, les évaluations immobilières diligentées à cette fin ont subi une évolution positive notable au cours des dix dernières années

I - Points d'actualité en matière d'expertise immobilière

Difficultés liées à l'harmonisation internationale et à la diversité des détenteurs de biens

- Pas d'harmonisation générale prévue des contextes juridiques et surtout fiscaux (droit de la propriété, baux, droits de mutation, impôt sur les sociétés).
- Une harmonisation partielle, lente et progressive mais sans doute irréversible due à la pression des marchés (montant des droits de mutation, durée des baux).



I - Points d'actualité en matière d'expertise immobilière

Fiabilité des expertises, notamment en fonction des conditions de marché

- La fiabilité des expertises repose sur les points suivants :
 - ➔ Une information générale de qualité sur les marchés et un accès aisé à celle-ci
 - ➔ Des normes d'évaluations reconnues, appliquées et en accord avec les standards européens ou internationaux
 - ➔ Des marchés actifs, produisant des transactions qui servent de références pour les évaluations
 - ➔ Un rapprochement des pratiques d'évaluation
 - ➔ L'intérêt des marchés immobiliers (diversité) est aussi ce qui rend l'évaluation immobilière complexe
 - ➔ Quatre critères quasiment identiques partout :
 - Taux de rendement effectif ou initial
 - Volume actes en mains
 - Taux d'actualisation
 - Prix à l'unité

II - Les problématiques comptables

Définition des actifs immobiliers – CRC

- Les actifs immobiliers sont inclus dans la définition des immobilisations corporelles (PCG et le Rgtl n° 2004-06 du CRC)
 - ➔ Pas de distinction entre :
 - Les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise (*Owner-occupied property*) et
 - Ceux détenus en vue d'une location opérationnelle ou d'une valorisation du capital (*Investment property*)
- En l'absence de modèle spécifique de comptabilisation des *Investment properties*, tous les actifs immobiliers sont comptabilisés selon le modèle du coût amorti. Les immeubles de placement font toutefois l'objet de spécificités fiscales
- NB : comptabilisation des actifs immobiliers en stocks chez les marchands de biens et promoteurs immobiliers car ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité

Définition du coût d'entrée – CRC

- Le coût d'entrée est défini pour les immobilisations corporelles :
 - ➔ Coût d'acquisition (acquisition à titre onéreux dans des conditions ordinaires)
 - ➔ Coût de production (production par l'entreprise)
 - ➔ Valeur vénale (acquisition à titre gratuit, échange, apport en nature pur et simple)
- Le coût inclut également :
 - ➔ Les frais accessoires (sur option pour les frais d'acquisition)
 - ➔ Les coûts de démantèlement et de remise en état de site non liés à la production de biens stockables (à la valeur nominale en attente d'entrée en vigueur du CU CNC n° 2005-H) et
 - ➔ Sur option et sous certaines conditions, les coûts d'emprunt
- Voir Schéma 1 en annexe

II - Les problématiques comptables

Composants – CRC

- Règlements 2002-10 et 2003-07 du CRC
- Chaque élément significatif d'un actif ayant un rythme d'utilisation spécifique doit être comptabilisé séparément et faire l'objet d'un plan d'amortissement propre
- Distinction, au sein des grosses réparations (art. 606 du Code civil), entre :
 - ➔ Les dépenses de remplacement
 - ➔ Les dépenses de gros entretien
- Les dépenses de gros entretien peuvent encore faire l'objet de provisions pour gros entretien (traitement « fiscal »)
- Identification des composants des actifs immobiliers :
 - ➔ Référence aux guides des fédérations (FSIF, FFSA)
 - ➔ Avis CNC n° 2004-11 (par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social)
- En pratique, en matière d'actifs immobiliers, peu ou pas de composants relatifs à la remise en état des sites (à l'exception des terrains à bâtir issus de friches industrielles, auxquels sont adossées des provisions pour dépollution)

- Exemple de décomposition :

Composants	Valorisation	Durées réelles d'utilisation
Ingénierie / Etudes / Permis	8%	30 ans
Terrassements VRD	13%	30 ans
Structure (Gros Œuvre)	20%	30 ans
Second Œuvre	20%	15 ans
Décoration / Agencements	15%	10 ans
Fluides	7%	15 ans
Couverture	15%	20 ans
Peinture	2%	6 ans
Total immeuble	100%	Durée d'usage : 20 ans

Amortissements – CRC

- Base amortissable : valeur brute – valeur résiduelle
- Distinction entre durées réelles d'utilisation et durée d'usage (à vocation fiscale). Pour les immeubles qualifiés « de placement » sur le plan fiscal, uniquement la durée réelle
- En pratique, en matière d'actifs immobiliers, les valeurs résiduelles sont peu usitées => **peut être contradictoire avec l'absence de provisions pour remise en état**
- Voir Schéma 2 en annexe

II - Les problématiques comptables

Actifs immobiliers d'exploitation en IFRS

- IAS 16 s'applique aux *Owner-occupied properties* (utilisation pour les besoins de la production de biens et services ou pour les besoins administratifs)
- Deux modèles d'évaluation :
 - ➔ Coût amorti
 - ➔ Réévaluation amortie (peu usité en pratique)
- Coût d'entrée : principes généraux similaires aux règles CRC
 - ➔ Les frais d'acquisition sont obligatoirement activés
 - ➔ Règles spécifiques sur les actifs de « *decommissioning* »
 - Evaluation à la valeur actuelle (cf IAS 37)
 - IFRIC 1 sur la comptabilisation des changements d'évaluation dans les passifs de « *decommissioning* »
 - ➔ Particularités coûts d'emprunt : IAS 23 révisée
 - Impose l'inclusion des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition dans le coût d'entrée pour les « *qualifying assets* »
 - Convergence avec les US GAAP (SFAS 34)
 - Date d'application (**sous réserve d'endossement**) : actifs dont la date de capitalisation se situe après le 31/12/2008

Actifs par composants en IFRS

- La définition des composants est similaire
- Les dépenses de gros entretien sont nécessairement identifiées comme composant à l'origine (méthode des PGR proscrite)

Particularité IFRS 1

- Les entreprises devraient normalement appliquer IAS 16 à tous les biens depuis leurs origines
- Exemption facultative (§ 16-19) : possibilité de choisir comme nouvelle valeur brute (notion de *deemed cost*) :
 - ➔ La juste valeur à la date de transition ou
 - ➔ Une valeur issue d'une réévaluation en norme locale, sous condition de proximité avec la juste valeur
- En revanche, l'utilisation de cette faculté n'interdit pas de revenir au coût amorti après la date de transition

II - Les problématiques comptables

Particularités IFRS 1 – SBF 120

- Panorama sur les sociétés du SBF 120 :

Modalités d'application IFRS 1 pour les actifs immobiliers d'exploitation	Nbre de sociétés du SBF 120
Application rétrospective IAS 16	101
Option Réévaluations en normes locales "as deemed cost" pour tout ou partie des biens	7
Option Juste Valeur "as deemed cost" pour tout ou partie des biens	10

NB : 3 N/A - 1 double comptage

- ➔ Nombre écrasant d'applications rétrospectives
- ➔ Pour beaucoup, cela signifie utilisation de « la valeur historique »...
- ➔ Pour les groupes ayant choisi l'exemption « *deemed cost* », partage à peu près égal entre « Juste Valeur » et « Réévaluation en normes locales »

II - Les problématiques comptables

Actifs de placement en IFRS

- IAS 40 s'applique aux *Investment properties* (détenue en vue de retirer des loyers ou de valoriser le capital)
- Deux modèles d'évaluation :
 - ➔ Coût amorti
 - ➔ Juste valeur avec variations par résultat
- Coût d'entrée : au coût. Application des règles d'IAS 16 sous réserve de :
 - ➔ Pas de capitalisation des coûts d'emprunt lorsque le modèle de juste valeur est adopté
 - ➔ Pas de prise en compte du « *decommissioning* » (pas explicite dans la norme mais paraît logique)
- Particularités IFRS 1 :
 - ➔ L'exemption *deemed cost* s'applique aux actifs immobiliers comptabilisés selon IAS 40 en coût amorti (§ 18 a)
 - ➔ Par définition, une entreprise qui opte pour IAS 40 en juste valeur inscrira les actifs immobiliers de placement en juste valeur à la date de transition

- Panorama sur les sociétés du SBF 120 :

Modalités d'application IAS 40 - IFRS 1 pour les actifs immobiliers de placement	Nbre de sociétés du SBF 120
Modèle Juste Valeur	6
Modèle Coût Amorti + Application rétrospective	16
Modèle Coût Amorti + Option Réévaluations en normes locales "as deemed cost"	4
Modèle Coût Amorti + Option Juste Valeur "as deemed cost"	3

NB : 7 N/A - 84 ND

II - Les problématiques comptables

Ventes immobilières en IFRS

- Les ventes immobilières (hors actifs d'exploitation) sont régies par IAS 18. Elles contribuent en conséquence aux revenus
- Application par principe des critères du § 14
- A l'heure actuelle, des précisions sont données par le § 9 de l'annexe
 - ➔ Permet de traiter les VEFA à l'avancement
 - ➔ Introduit la notion de « *continuing involvement* » spécifique aux ventes immobilières

Projet IFRIC sur les ventes immobilières

- Projet IFRIC D21 (période de commentaires achevée le 05/10)
- Principales dispositions :
 - ➔ Amélioration la distinction entre contrats de construction (IAS 11) et de vente immobilière (IAS 18). Seuls les premiers donneraient lieu à reconnaissance du revenu à l'avancement
 - ➔ Reconnaissance du revenu sur la base du transfert des risques et avantages **et** du contrôle
 - ➔ Comptabilisation des obligations résiduelles

Share Deal vs Asset Deal

- La cession d'un actif immobilier (*Asset Deal*) doit être comptabilisée en revenus au compte de résultat
- Lorsque la cession intervient par l'intermédiaire d'une structure de support dédiée (*Share Deal*) :
 - ➔ Soit la structure est consolidée et le traitement doit être identique à celui d'un *Asset Deal*,
 - ➔ Soit la structure n'est pas consolidée et il convient d'appliquer IAS 39
- Exemple identifié chez un promoteur : « « *les cessions (ou les acquisitions) de sociétés portant des actifs servant de supports aux activités de promotion sont **retraitées en mouvements de l'activité dans les comptes*** » »

Vente d'un actif immobilier après mise en location

- *IFRIC Update May 2007 – Agenda decisions*
- La vente d'un actif immobilier après sa mise en location doit-elle être présentée en brut ou en net au compte de résultat ?
 - ➔ IAS 16, § 68 (+ IFRS 5 sur renvoi à IAS 16) : la vente des actifs d'exploitation ne doit pas être classée en revenus
 - ➔ A contrario, la comptabilisation de la vente brute et du coût de revient seraient cohérent avec le Framework, IAS 18, IAS 2 et IAS 40

II - Les problématiques comptables

Contrats de location – *Sale & Lease back*

- De très nombreuses opérations de valorisation des patrimoines immobiliers d'entreprise s'effectuent au travers d'opération de sale & lease back :
 - ➔ Vente pure et simple d'un bien immobilier ou cession du bénéfice d'un contrat de crédit-bail
 - ➔ Reprise à bail du bien au travers d'un bail commercial avec des clauses particulières :
 - De durée (bail ferme > 9 ans)
 - D'évolution des loyers
 - De renouvellement (limitation des augmentations de loyers)
- Dès lors, l'enjeu comptable principal est celui de la qualification du bail en location opérationnelle ou financière selon IAS 17 : si le bail est qualifié de financier, la transaction est comptabilisée comme un emprunt au bilan de l'entreprise
- Il existe des publications sur la manière qualitative d'apprécier ce type d'opérations. Exemple : « *IAS 17 & IAS 40 – Guidance Notes on the Application to UK Investment Properties* »

Points d'attention sur les critères de qualification

- Détermination de la durée du contrat de location à prendre en considération :
 - ➔ Il convient d'inclure toutes les périodes pour lesquelles le preneur a l'option de renouveler, dès lors que l'on peut avoir la « *certitude raisonnable* » que le preneur exercera son option
 - ➔ Evaluation des conditions de renouvellement prévisibles par rapport à la valeur de marché, en termes de :
 - Valeur locative
 - Taux d'effort pour les activités hôtelières et assimilées
 - ➔ Par référence à la littérature américaine (FAS 13 modifiée), la « *certitude raisonnable* » est acquise dès lors que le non renouvellement imposerait une pénalité significative au preneur, y compris en termes de continuité de son business

Ces éléments conduisent souvent à appréhender les opérations sur des durées longues (en incluant 1 ou 2 renouvellement)
- Distinction terrains et constructions : s'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété du terrain au preneur au terme du bail, la composante « terrain » d'une opération est toujours traitée comme une location opérationnelle
- Décomposition des constructions : elle n'est pas exigée par IAS 17 mais constitue une pratique tout à fait recommandable

II - Les problématiques comptables

Points d'attention sur les critères de qualification

- Test de la durée du contrat de location par rapport à la durée de vie économique de l'actif :
 - ➔ Celle-ci est définie par IAS 17 de manière plus large que la durée d'utilité pour l'entité
 - ➔ En première approche, on peut se référer aux durées d'amortissement et aux valeurs résiduelles pratiquées par le preneur
 - ➔ Au-delà, on peut se référer à une période d'utilisation complémentaire des biens après leur entière utilisation par le preneur = > approche en valeur de reconstruction de la structure nue des actifs
- Test de la valeur actuelle des loyers minimum futurs :
 - ➔ Taux d'actualisation : la doctrine préconise d'utiliser le taux marginal du contrat s'il est connu ou, à défaut, le taux marginal d'endettement du preneur à la date de conclusion du contrat
 - ➔ Il existe une incertitude dans la norme sur le fait de savoir s'il convient de modéliser l'indexation des loyers minimum futurs. Par référence à FAS 29, on peut considérer que les effets de l'indexation sont « contingent » et ne doivent donc pas être anticipés
- Critère des actifs spécifiques : on peut apprécier la qualité des actifs et leur adéquation à l'environnement commercial afin de déterminer s'il est probable qu'ils puissent être revendus sans modifications majeures

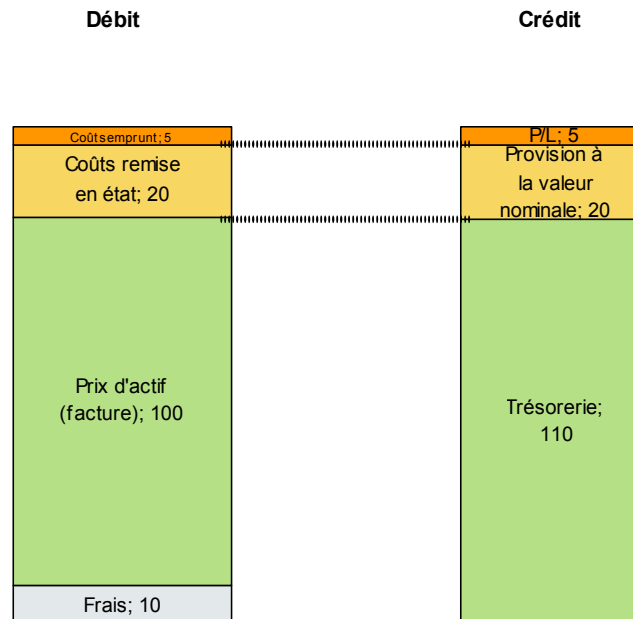
Evolution et réflexions sur les contrats de location

- L'IASB et le FASB ont convenu en juillet 2006 de définir en 2008 le process de révision de la comptabilisation des contrats de location. Il est probable que la révision tende vers l'inscription au bilan de tous les contrats de location
- Dans la pratique française actuelle des IFRS, les contrats de location simple sont inscrits à l'actif du bilan dans le cadre d'IFRS 3 :
 - ➔ Identification de la juste valeur des baux commerciaux, résultant de la différence, sur la durée résiduelle, entre les loyers contractuels et la valeur locative
 - ➔ Actif non amortissable (position de CC APE de la CNCC)

Annexes

Schéma 1 – Coûts d'entrée

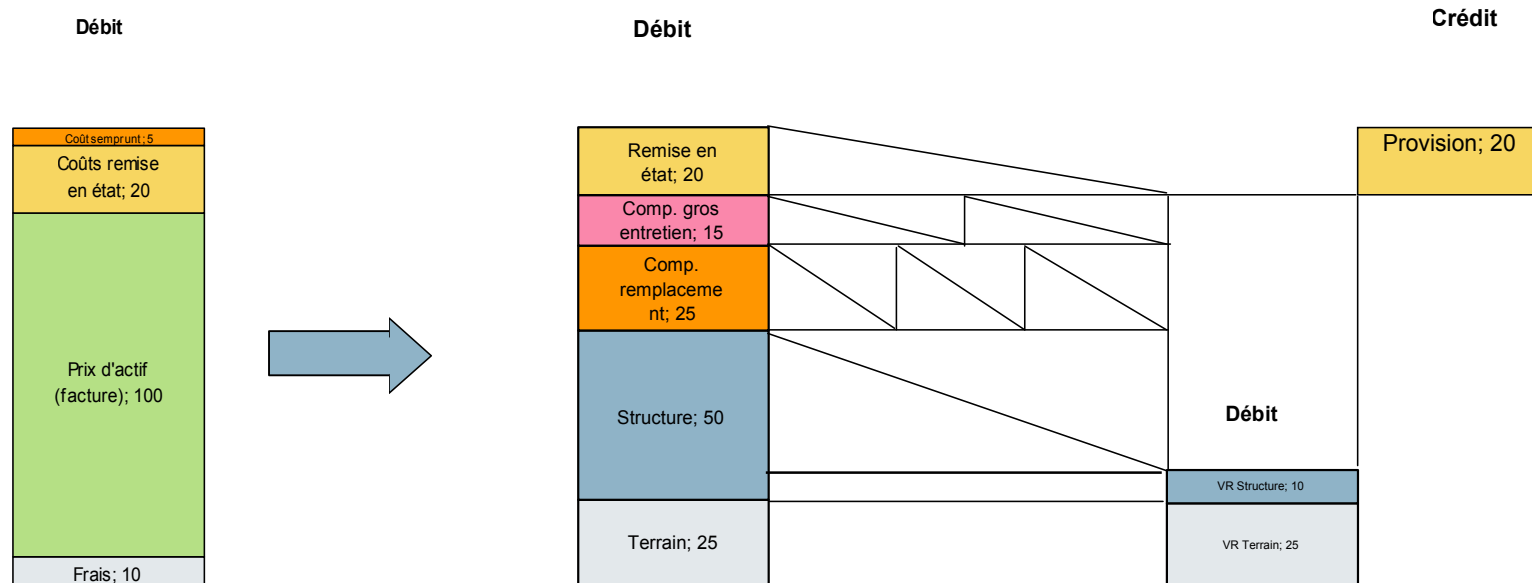
- Pour un prix de 100, un coût d'entrée de 135, en retenant les options :
 - ➔ Activation des coûts d'emprunt
 - ➔ Activation des frais



Annexes

Schéma 2 – Amortissement des composants (CRC)

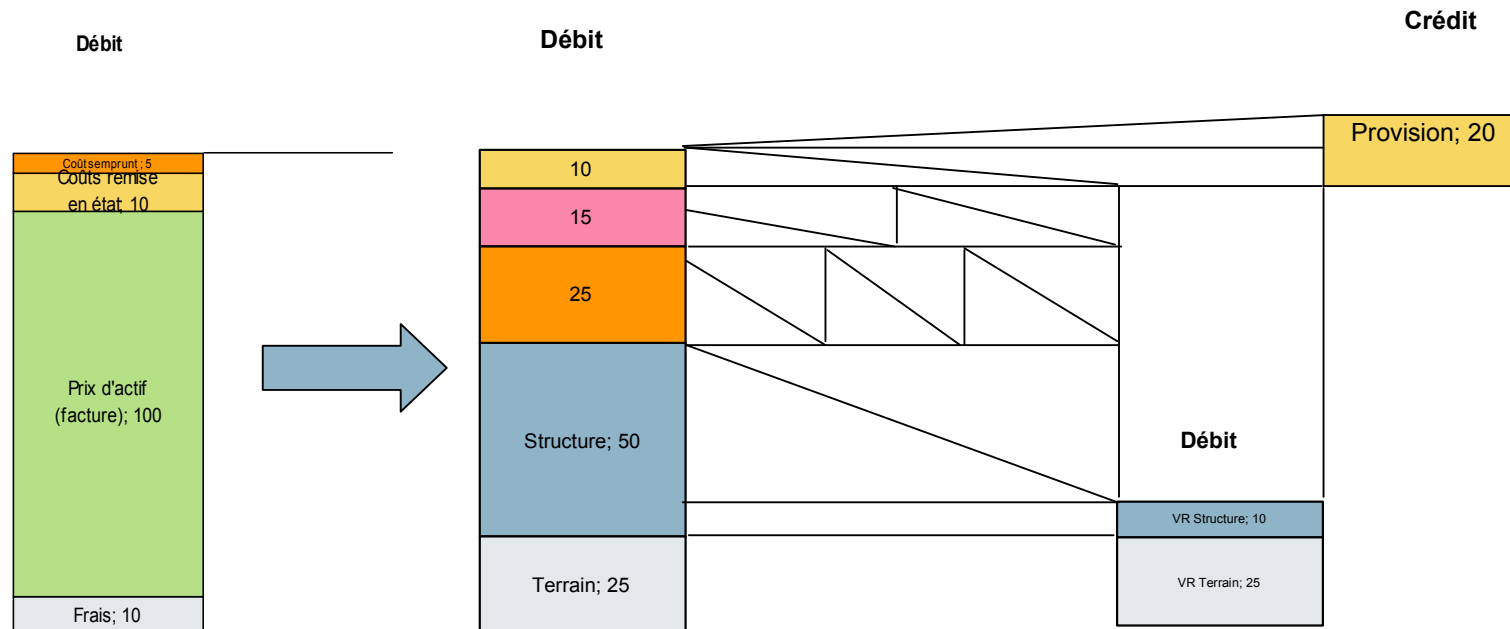
- Charges d'amortissements sur la durée de vie de l'actif :



Annexes

Schéma 2 bis – Amortissement des composants (IFRS)

- Charges d'amortissements et provisions sur la durée de vie de l'actif :



Annexes

Liens entre IAS 16, IAS 17 et IAS 40

- La qualification des biens en fonction de la nature des baux selon IAS 17 peut être synthétisée comme suit :

Immobilisation corporelle, traitée selon IAS 16	Preneur d'immeuble dans le cadre d'un contrat de location opérationnelle (LO) : non applicable , sauf cas très particuliers (sortie du traitement sur option visé ci-dessous)	Preneur d'immeuble dans le cadre d'un contrat de location financière (LF), lorsque l'immeuble est occupé par le preneur et utilisé dans la production ou à des fins administratives
Immeuble de placement, traité selon IAS 40	Bailleur d'immeuble dans le cadre d'un contrat de location opérationnelle (LO)	Preneur d'immeuble dans le cadre d'un contrat de location financière (LF), lorsque l'immeuble n'est pas occupé par le preneur (utilisé dans la production ou à des fins administratives) <u>Sur option</u> : preneur d'immeuble dans le cadre d'un contrat de location opérationnelle (LO) lorsque l'immeuble répond à la définition d'un immeuble de placement

Problématiques comptables liées à l'immobilier ...

Conférence IMA France le 16 octobre 2007

Conférenciers :

Denis François - Président de CBRE Valuation

Jean-François Sablier - Senior Manager, Ricol Lasteyrie et Associés

Document disponible sur le site IMA France www.ima-france.com