

II

(Actes non législatifs)

RÈGLEMENTS

RÈGLEMENT (UE) 2023/1803 DE LA COMMISSION

du 13 août 2023

portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au règlement (CE)
n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales ⁽¹⁾, et notamment son article 3, paragraphe 1,

considérant ce qui suit:

- (1) Conformément à l'article 4 du règlement (CE) n° 1606/2002, pour chaque exercice commençant le 1^{er} janvier 2005 ou après cette date, les sociétés régies par le droit national d'un État membre et dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé sont tenues de préparer leurs comptes consolidés conformément aux normes comptables internationales définies à l'article 2 dudit règlement, normes devant être adoptées par voie de règlement de la Commission.
- (2) Le règlement (CE) n° 1126/2008 de la Commission ⁽²⁾ a adopté les normes comptables internationales et les interprétations y afférentes publiées ou adoptées jusqu'au 15 octobre 2008 par l'International Accounting Standards Board (IASB). Ce règlement a été modifié afin d'inclure les normes et les interprétations connexes publiées ou adoptées par l'IASB et adoptées par la Commission jusqu'au 8 septembre 2022, conformément au règlement (CE) n° 1606/2002.
- (3) L'IASB a publié la norme internationale d'information financière IFRS 17 *Contrats d'assurance* (ci-après «IFRS 17») le 18 mai 2017 et des modifications de cette norme le 25 juin 2020.
- (4) La norme IFRS 17 fournit une approche globale de la comptabilisation des contrats d'assurance. L'objectif de cette norme est de faire en sorte qu'une entreprise fournisse dans ses états financiers des informations pertinentes donnant une image fidèle de ses contrats d'assurance. Ces informations constituent une base solide à partir de laquelle les utilisateurs d'états financiers peuvent apprécier l'incidence des contrats d'assurance sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de l'entreprise.

⁽¹⁾ JO L 243 du 11.9.2002, p. 1.

⁽²⁾ Règlement (CE) n° 1126/2008 de la Commission du 3 novembre 2008 portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil (JO L 320 du 29.11.2008, p. 1).

- (5) La norme IFRS 17 s'applique aux contrats d'assurance, aux contrats de réassurance ainsi qu'aux contrats d'investissement avec éléments de participation discrétionnaire. Il existe dans l'Union de nombreux contrats d'assurance-vie et d'épargne-vie différents, représentant approximativement, selon la meilleure estimation, un engagement total de 5 900 milliards d'euros (hors contrats en unités de compte). Dans plusieurs États membres, certains de ces contrats comportent des éléments de participation directe ou discrétionnaire, qui permettent le partage des risques et des flux de trésorerie entre différentes générations de preneurs d'assurance.
- (6) Dans un certain nombre d'États membres, les contrats d'assurance-vie sont également gérés de manière intergénérationnelle afin d'atténuer l'exposition aux risques de taux d'intérêt et aux risques de longévité, et les engagements d'assurance correspondants sont adossés à un panier d'actifs spécifique, mais ces contrats sont dénués d'éléments de participation directe au sens d'IFRS 17. Pour certains de ces contrats, lorsqu'ils satisfont aux exigences de la directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽³⁾, et sous réserve de l'accord des autorités de contrôle, il est possible d'appliquer l'ajustement égalisateur pour le calcul du ratio Solvabilité II.
- (7) Selon les conclusions de l'avis d'homologation rendu par le groupe consultatif pour l'information financière en Europe (EFRAG), la norme IFRS 17 satisfait aux critères d'adoption énoncés à l'article 3, paragraphe 2, du règlement (CE) n° 1606/2002. Toutefois, l'EFRAG n'est pas parvenu à un consensus sur la question de savoir si le regroupement en cohortes annuelles des contrats mutualisés intergénérationnels et avec compensation des flux de trésorerie satisfaisait aux critères techniques d'homologation, ou répondait à l'intérêt public européen. Cela concorde avec les points de vue exprimés par les parties prenantes sur l'avis d'homologation de l'EFRAG et avec ceux exprimés par les experts des États membres au sein du comité de réglementation comptable.
- (8) Les entreprises de l'Union devraient pouvoir appliquer la norme IFRS 17 telle qu'elle a été publiée par l'IASB afin de faciliter leur cotation en bourse dans des pays tiers ou de répondre aux attentes des investisseurs internationaux.
- (9) Toutefois, l'exigence de cohorte annuelle en tant qu'unité de compte pour les groupes de contrats d'assurance et de contrats d'investissement ne reflète pas toujours le modèle économique, ni les caractéristiques juridiques et contractuelles, des contrats mutualisés intergénérationnels et avec compensation des flux de trésorerie visés aux considérants 5 et 6. Or ces contrats représentent plus de 70 % du total des engagements en assurance-vie dans l'Union. Le rapport coûts-avantages de l'application à de tels contrats de l'exigence de cohorte annuelle n'est pas toujours favorable.
- (10) Les IFRS s'inscrivant dans le contexte de marchés des capitaux mondialisés, il convient de ne s'écarter de ces normes internationales que dans des circonstances exceptionnelles et de façon limitée.
- (11) Par conséquent, nonobstant la définition du groupe de contrats d'assurance figurant dans l'appendice A de la norme IFRS 17, à l'annexe du présent règlement, les entreprises de l'Union devraient avoir la possibilité d'exempter les contrats mutualisés intergénérationnels et avec compensation des flux de trésorerie de l'exigence de cohorte annuelle imposée par ladite norme.
- (12) Les investisseurs devraient pouvoir être en mesure de savoir si une entreprise a eu recours, pour des groupes de contrats, à l'exemption de l'exigence de cohorte annuelle. Conformément à la norme comptable internationale IAS 1 *Présentation des états financiers*, une entreprise devrait donc, dans les notes annexes à ses états financiers, signaler que le recours à l'exemption fait partie de ses principales méthodes comptables et fournir d'autres informations explicatives, par exemple indiquer pour quels portefeuilles elle a appliqué l'exemption. Cela ne devrait pas impliquer d'évaluation quantitative de l'incidence du recours à l'exemption de l'exigence de cohorte annuelle.
- (13) La Commission devrait réexaminer, au plus tard le 31 décembre 2027, l'exemption de l'exigence de cohorte annuelle pour les contrats mutualisés intergénérationnels et avec compensation des flux de trésorerie, en tenant compte de l'examen post-mise en œuvre de la norme IFRS 17 réalisé par l'IASB.
- (14) Les droits d'auteur, les droits relatifs aux bases de données et tout autre droit de propriété intellectuelle sur les IFRS et les interprétations y afférentes publiées par l'International Financial Reporting Interpretations Committee sont la propriété de la Fondation IFRS. Il convient donc d'inclure dans l'annexe du présent règlement une déclaration relative aux droits d'auteur.

⁽³⁾ Directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2009 sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (solvabilité II) (JO L 335 du 17.12.2009, p. 1).

(15) Le règlement (CE) n° 1126/2008 a été modifié à maintes reprises. Afin de simplifier la législation de l'Union relative aux normes comptables internationales, et dans un souci de clarté et de transparence, il convient de le remplacer. Il convient donc d'abroger le règlement (CE) n° 1126/2008.

(16) Les mesures prévues dans le présent règlement sont conformes à l'avis du comité de réglementation comptable,

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Article premier

Les normes comptables internationales figurant dans l'annexe sont adoptées.

Article 2

Une entreprise peut choisir de ne pas appliquer l'exigence énoncée au paragraphe 22 de la norme internationale d'information financière IFRS 17 *Contrats d'assurance* (ci-après l'«IFRS 17») figurant dans l'annexe du présent règlement:

- a) aux groupes de contrats d'assurance avec éléments de participation directe et aux groupes de contrats d'investissement avec éléments de participation discrétionnaire, au sens de l'appendice A de l'IFRS 17 figurant dans l'annexe du présent règlement, dont les flux de trésorerie ont une incidence sur les flux de trésorerie d'autres contrats versés aux titulaires de polices, ou subissent l'incidence de tels flux, comme indiqué aux paragraphes B67 et B68 de l'appendice B de l'IFRS 17 figurant dans l'annexe du présent règlement;
- b) aux groupes de contrats d'assurance qui sont gérés sur plusieurs générations de contrats et remplissent les conditions énoncées à l'article 77 *ter* de la directive 2009/138/CE et pour lesquels l'application de l'ajustement égalisateur a reçu l'accord des autorités de contrôle.

Lorsqu'en vertu du point a) ou du point b), une entreprise n'applique pas l'exigence énoncée au paragraphe 22 de l'IFRS 17 figurant dans l'annexe du présent règlement, elle l'indique dans les notes, conformément à la norme comptable internationale IAS 1 *Présentation des états financiers*, comme faisant partie de ses principales méthodes comptables, et fournit d'autres informations explicatives, telles que l'indication des portefeuilles pour lesquels elle a appliqué cette exemption.

Article 3

La Commission réexamine, au plus tard le 31 décembre 2027, l'option prévue par l'article 2 et propose, le cas échéant, de la modifier ou de la supprimer.

Article 4

Le règlement (CE) n° 1126/2008 est abrogé.

Les références faites au règlement abrogé s'entendent comme des références au présent règlement.

Article 5

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 13 août 2023.

Par la Commission

La présidente

Ursula VON DER LEYEN

NORME COMPTABLE INTERNATIONALE 40

Immeubles de placement

OBJECTIF

- 1 L'objectif de la présente norme est de prescrire le traitement comptable des immeubles de placement et les dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir.

CHAMP D'APPLICATION

- 2 **La présente norme doit être appliquée à la comptabilisation et à l'évaluation des immeubles de placement, et aux informations à fournir à leur sujet.**
- 3 [Supprimé]
- 4 La présente norme ne s'applique pas:
- a) aux actifs biologiques liés à une activité agricole (voir IAS 41 *Agriculture* et IAS 16 *Immobilisations corporelles*); et
 - b) aux droits miniers et aux réserves minérales telles que le pétrole, le gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables.

DÉFINITIONS

- 5 **Dans la présente norme, les termes suivants ont la signification indiquée ci-après:**

La *valeur comptable* est le montant pour lequel 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, ou, s'il y a lieu, le montant attribué à cet actif lors de sa comptabilisation initiale conformément aux dispositions spécifiques d'autres IFRS, par exemple IFRS 2 *Paiement fondé sur des actions*.

La *juste valeur* est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation. (Voir IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*.)

Un *immeuble de placement* est un bien immobilier (terrain ou bâtiment — ou partie d'un bâtiment — ou les deux) détenu (par le propriétaire, ou, en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation, par le preneur) pour en retirer des loyers ou pour réaliser une plus-value en capital ou les deux, et non 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 de l'activité ordinaire.

Un *bien immobilier occupé par son propriétaire* est un bien immobilier détenu (par le propriétaire, ou, en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation, par le preneur) pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives.

CLASSEMENT D'UN BIEN COMME IMMEUBLE DE PLACEMENT OU COMME BIEN IMMOBILIER OCCUPÉ PAR SON PROPRIÉTAIRE

- 6 [Supprimé]
- 7 Un immeuble de placement est détenu pour en retirer des loyers, pour réaliser une plus-value en capital ou les deux. Par conséquent, un immeuble de placement génère des flux de trésorerie largement indépendants des autres actifs détenus par l'entité. Cela distingue un immeuble de placement d'un bien immobilier occupé par son propriétaire. La production ou la fourniture de biens ou de services (ou l'utilisation d'un bien immobilier à des fins administratives) génère des flux de trésorerie qui sont attribuables non seulement au bien immobilier, mais aussi à d'autres actifs utilisés dans le processus de production ou de fourniture. IAS 16 s'applique aux biens immobiliers occupés par leur propriétaire qui sont détenus en propre et IFRS 16 *Contrats de location* s'applique aux biens immobiliers occupés par leur propriétaire qui sont détenus par le preneur en tant qu'actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation.

- 8 Sont par exemple des immeubles de placement:
- a) un terrain détenu pour réaliser une plus-value en capital à long terme et non pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire;
 - b) un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (si une entité n'a pas déterminé qu'elle utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de son activité ordinaire, le terrain est considéré comme étant détenu pour réaliser une plus-value en capital);
 - c) un bâtiment appartenant à l'entité (ou un actif détenu par l'entité au titre du droit d'utilisation d'un bâtiment) et donné en location dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple;
 - d) un bâtiment vacant mais détenu en vue d'être loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple;
 - e) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement.
- 9 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 de l'activité ordinaire ou en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une telle vente (voir IAS 2 *Stocks*), par exemple un bien immobilier acquis exclusivement pour être vendu ultérieurement dans un avenir proche ou être aménagé et revendu;
 - b) [Supprimé]
 - c) un bien immobilier occupé par son propriétaire (voir IAS 16 et IFRS 16), 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 (que ceux-ci paient ou non un loyer aux conditions du marché) et un bien immobilier occupé par son propriétaire en attendant d'être vendu;
 - d) [Supprimé]
 - e) un bien immobilier donné en location à une autre entité dans le cadre d'un contrat de location-financement.
- 10 Certains biens immobiliers comprennent une partie qui est détenue pour en retirer des loyers ou réaliser une plus-value en capital et une autre partie qui est détenue pour être utilisée dans le processus de production ou de fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives. 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 ou à des fins administratives n'est pas significative.
- 11 Dans certains cas, une entité fournit des services accessoires aux occupants d'un bien immobilier qu'elle détient. Une entité traite ce bien immobilier comme un immeuble de placement si les services représentent une composante non significative du contrat pris dans son ensemble. C'est le cas, par exemple, lorsque le propriétaire d'un immeuble de bureaux assure des services de maintenance et de sécurité aux preneurs qui occupent l'immeuble.
- 12 Dans d'autres cas, les services fournis sont une composante significative. Par exemple, si une entité possède et gère un hôtel, les services fournis aux clients constituent une composante significative du contrat pris dans son ensemble. En conséquence, un hôtel géré par son propriétaire est un bien immobilier occupé par son propriétaire et non un immeuble de placement.
- 13 Il peut être difficile de déterminer si les services accessoires sont d'une importance telle qu'un bien ne peut être qualifié d'immeuble de placement. À titre d'exemple, il arrive parfois que le propriétaire d'un hôtel transfère certaines responsabilités à des tiers dans le cadre d'un contrat de gestion. Les termes de ces contrats varient très largement. À une extrémité du spectre, le propriétaire peut être en substance dans la situation d'un investisseur passif. À l'autre extrémité du spectre, il peut 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.

- 14 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 indications correspondantes des paragraphes 7 à 13. Le paragraphe 75, point c), impose à l'entité de fournir ces critères lorsque le classement est difficile.
- 14A L'exercice du jugement est également nécessaire pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble de placement consiste en l'acquisition d'un actif ou d'un groupe d'actifs, ou si elle constitue un regroupement d'entreprises entrant dans le champ d'application d'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Il faut se reporter à IFRS 3 pour déterminer s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises. En effet, les paragraphes 7 à 14 de la présente norme visent à déterminer si un bien est un bien immobilier occupé par son propriétaire ou un immeuble de placement, et non à déterminer si l'acquisition du bien constitue un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3. Déterminer si une transaction particulière entre dans la définition d'un regroupement d'entreprises selon IFRS 3 et si elle englobe un immeuble de placement au sens de la présente norme requiert l'application distincte des deux normes.
- 15 Dans certains cas, une entité possède un bien immobilier qui est loué à, et occupé par, sa société mère ou une autre filiale. Dans les états financiers consolidés, le bien immobilier ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement, car, du point de vue du groupe, il est occupé par son propriétaire. Mais, du point de vue de l'entité à laquelle il appartient, le bien immobilier est un immeuble de placement s'il entre dans la définition du paragraphe 5. Par conséquent, le bailleur le traite en immeuble de placement dans ses états financiers individuels.

COMPTABILISATION

- 16 **Un immeuble de placement détenu en propre doit être comptabilisé en tant qu'actif, si, et uniquement si:**
- a) **il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'immeuble de placement iront à l'entité; et**
 - b) **le coût de l'immeuble de placement peut être évalué de façon fiable.**
- 17 Une entité évalue selon ce principe de comptabilisation l'ensemble des coûts de ses immeubles de placement au moment où ils sont engagés. Ces coûts comprennent les coûts engagés initialement pour acquérir l'immeuble de placement, et les coûts engagés ultérieurement pour accroître la capacité, remplacer certains éléments ou assurer l'entretien de l'immeuble.
- 18 Selon le principe de comptabilisation énoncé au paragraphe 16, une entité ne comptabilise pas dans la valeur comptable d'un immeuble de placement les coûts de l'entretien quotidien de cet immeuble. Ces coûts sont, en revanche, comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont engagés. Les coûts relatifs à l'entretien quotidien sont principalement les frais de main-d'œuvre et de consommables et peuvent inclure les coûts de pièces de rechange d'importance mineure. L'objet de ces dépenses est souvent décrit comme «réparation et maintenance» du bien immobilier.
- 19 Des éléments d'immeubles de placement peuvent avoir été acquis par remplacement. Par exemple, les murs intérieurs peuvent être des murs qui ont remplacé les murs originaux. Selon le principe de comptabilisation, si les critères de comptabilisation sont respectés, l'entité comptabilise dans la valeur comptable d'un immeuble de placement existant les coûts de remplacement d'une partie de celui-ci au moment où ces coûts sont engagés. La valeur comptable des éléments remplacés est décomptabilisée conformément aux dispositions de décomptabilisation de la présente norme.
- 19A Un immeuble de placement détenu par un preneur en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation doit être comptabilisé selon IFRS 16.

ÉVALUATION LORS DE LA COMPTABILISATION

- 20 **Un immeuble de placement détenu en propre doit être évalué initialement à son coût. Les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale.**
- 21 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, les droits de mutation et autres coûts de transaction.

- 22 [Supprimé]
- 23 Le coût d'un immeuble de placement n'est pas augmenté par:
- a) les coûts de démarrage (sauf s'ils sont nécessaires pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation de la manière souhaitée par la direction);
 - b) les pertes d'exploitation subies avant que l'immeuble de placement n'atteigne le niveau d'occupation prévu; ou
 - c) les montants anormaux au titre des matières premières, de la main-d'œuvre et des autres ressources gaspillées dans la construction ou l'aménagement de l'immeuble.
- 24 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.
- 25 [Supprimé]
- 26 [Supprimé]
- 27 Un ou plusieurs immeubles de placement peuvent être acquis par voie d'échange contre un ou plusieurs actifs non monétaires ou un ensemble d'actifs monétaires et non monétaires. Les explications qui suivent portent sur l'échange d'un actif non monétaire contre un autre, mais elles s'appliquent aussi à tous les échanges décrits dans la phrase précédente. Le coût d'un tel immeuble de placement est évalué à la juste valeur sauf a) si l'opération d'échange est dépourvue de substance commerciale ou b) s'il n'est pas possible d'évaluer de manière fiable la juste valeur de l'actif reçu et de l'actif cédé. L'actif acquis est évalué de cette manière même si l'entité ne peut pas immédiatement décomptabiliser l'actif cédé. Si l'actif acquis n'est pas évalué à la juste valeur, son coût est évalué à la valeur comptable de l'actif cédé.
- 28 Une entité détermine si une opération d'échange présente une substance commerciale en considérant dans quelle mesure il faut s'attendre à un changement de ses flux de trésorerie futurs du fait de cette opération. Une opération d'échange a une substance commerciale si:
- a) le profil (risque, calendrier et montant) des flux de trésorerie de l'actif reçu diffère du profil des flux de trésorerie de l'actif transféré; ou
 - b) la valeur spécifique à l'entité de la partie des activités de l'entité affectée par l'opération change du fait de l'échange; et
 - c) la différence en a) ou en b) est significative par rapport à la juste valeur des actifs échangés.
- Pour déterminer si une opération d'échange a une substance commerciale, la valeur spécifique à l'entité de la partie des activités de l'entité affectée par l'opération doit rendre compte des flux de trésorerie après impôt. Le résultat de ces analyses peut être évident sans qu'une entité ait à effectuer des calculs détaillés.
- 29 La juste valeur d'un actif peut être évaluée de façon fiable si a) la variabilité de l'intervalle des justes valeurs raisonnables n'est pas importante pour cet actif ou si b) les probabilités des différentes estimations dans l'intervalle peuvent être raisonnablement appréciées et utilisées pour évaluer la juste valeur. Si l'entité est en mesure d'évaluer de manière fiable la juste valeur de l'actif reçu ou de l'actif cédé, la juste valeur de l'actif cédé est alors utilisée pour évaluer le coût, sauf si la juste valeur de l'actif reçu est plus clairement évidente.
- 29A Un immeuble de placement détenu par un preneur en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation doit être évalué initialement à son coût selon IFRS 16.

ÉVALUATION APRÈS COMPTABILISATION

Méthode comptable

30 Sous réserve de l'exception prévue au paragraphe 32A, une entité doit choisir comme méthode comptable soit le modèle de la juste valeur décrit aux paragraphes 33 à 55, soit le modèle du coût décrit au paragraphe 56, et doit appliquer cette méthode à tous ses immeubles de placement.

31 IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* dispose que l'on ne doit procéder à un changement délibéré de méthode comptable que si ce changement permet de produire des états financiers qui fournissent des informations fiables et plus pertinentes concernant les effets des transactions, autres événements ou conditions sur la situation financière, la performance financière ou les flux de trésorerie 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.

32 La présente norme impose à toutes les entités d'évaluer la juste valeur d'un immeuble de placement dans le but soit de son évaluation (si l'entité utilise le modèle de la juste valeur) soit de la présentation d'informations (si elle utilise le modèle du coût). Les entités sont encouragées, mais sans obligation, à évaluer la juste valeur d'un immeuble de placement sur la base d'une évaluation faite par un évaluateur indépendant possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation.

32A L'entité peut choisir:

a) pour tous les immeubles de placement auxquels sont adossés des passifs qui fournissent un rendement directement lié à la juste valeur d'actifs spécifiés — y compris ces immeubles de placement — ou au rendement obtenu de ces actifs, soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût; et

b) pour tous les autres immeubles de placement, soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût, indépendamment du choix fait en a).

32B Certaines entités utilisent un fonds d'investissement interne ou externe pour procurer aux investisseurs des avantages déterminés en fonction des parts du fonds. De même, certaines entités émettent des contrats d'assurance avec éléments de participation directe dont les éléments sous-jacents englobent un immeuble de placement. Aux fins de l'application des paragraphes 32A et 32B seulement, les contrats d'assurance comprennent les contrats d'investissement avec éléments de participation discrétionnaire. Le paragraphe 32A ne permet pas à une entité d'évaluer le bien immobilier détenu par le fonds (ou constituant un élément sous-jacent) en partie au coût, et en partie à la juste valeur. (Voir IFRS 17 *Contrats d'assurance* pour la définition de certains termes employés dans le présent paragraphe.)

32C Si une entité choisit des modèles différents pour les deux catégories décrites au paragraphe 32A, les ventes d'immeubles de placement entre des portefeuilles d'actifs évalués en utilisant des modèles différents doivent être comptabilisées à la juste valeur et la variation cumulée de la juste valeur doit être comptabilisée en résultat net. En conséquence, si un immeuble de placement d'un portefeuille utilisant le modèle de la juste valeur est vendu pour être transféré à un portefeuille utilisant le modèle du coût, la juste valeur de l'immeuble à la date de la vente devient son coût présumé.

Modèle de la juste valeur

33 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 décrits au paragraphe 53.

34 [Supprimé]

35 Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle il se produit.

36–39 [Supprimé]

- 40 Lorsqu'elle évalue la juste valeur d'un immeuble de placement conformément à IFRS 13, l'entité doit s'assurer que cette valeur rend compte, entre autres choses, du revenu locatif des contrats de location en cours et d'autres hypothèses que les participants de marché utiliseraient pour fixer le prix de l'immeuble dans les conditions actuelles du marché.
- 40A Lorsqu'un preneur évalue selon le modèle de la juste valeur un immeuble de placement qu'il détient en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation, c'est la juste valeur de l'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation, et non celle du bien immobilier sous-jacent, qu'il doit utiliser.
- 41 C'est IFRS 16 qui précise la base de comptabilisation initiale du coût d'un immeuble de placement détenu par un preneur en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation. Dans le cas où l'entité choisit le modèle de la juste valeur, le paragraphe 33 impose que l'immeuble de placement détenu par le preneur en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation fasse l'objet, si nécessaire, d'une réévaluation à la juste valeur. Si les paiements de loyers sont aux prix du marché, cette juste valeur, nette de tous les paiements de loyers attendus (y compris ceux qui se rapportent à des passifs locatifs comptabilisés), devrait, à l'acquisition, être égale à zéro. Donc, le fait de réévaluer l'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation pour le porter de son coût déterminé conformément à IFRS 16 à sa juste valeur déterminée conformément au paragraphe 33 (en tenant compte des dispositions du paragraphe 50) ne devrait pas donner lieu à un profit initial ou à une perte initiale, sauf si la juste valeur est évaluée à des dates différentes. Cela pourrait se produire lorsque l'entité opte pour le modèle de la juste valeur après comptabilisation initiale.
- 42–47 [Supprimé]
- 48 Dans des cas exceptionnels, il apparaît clairement, lorsque l'entité fait l'acquisition d'un immeuble de placement (ou lorsqu'un bien immobilier existant devient un immeuble de placement après un changement d'utilisation), que la variabilité de l'intervalle des justes valeurs raisonnables est si grande et que les probabilités des différents résultats sont si difficiles à évaluer que l'utilité d'une mesure unique de la juste valeur est remise en cause. Cela peut indiquer que la juste valeur du bien ne pourra pas être évaluée de façon fiable et continue (voir paragraphe 53).
- 49 [Supprimé]
- 50 Dans la détermination de la valeur comptable d'un immeuble de placement selon le modèle de la juste valeur, une entité ne comptabilise pas deux fois les actifs ou passifs qui sont comptabilisés comme des actifs ou passifs distincts. Par exemple:
- a) des équipements tels que les ascenseurs ou les installations de climatisation font souvent partie intégrante d'un immeuble et sont généralement inclus dans la juste valeur de 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 revenu locatif se rapporte 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;
 - c) la juste valeur d'un immeuble de placement exclut les revenus d'un contrat de location simple payés d'avance ou à payer, car l'entité les comptabilise comme un passif ou un actif distinct;
 - d) la juste valeur d'un immeuble de placement détenu par un preneur en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation rend compte des flux de trésorerie attendus (y compris les paiements de loyers variables dont on s'attend à ce qu'ils deviennent exigibles). Par conséquent, si une évaluation obtenue pour un immeuble est nette de tous les paiements attendus, il faudra réintégrer le montant de tout passif locatif comptabilisé de manière à obtenir la valeur comptable de l'immeuble de placement en utilisant le modèle de la juste valeur.
- 51 [Supprimé]
- 52 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 comptabilisés) excède la valeur actualisée des encaissements correspondants. L'entité applique IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* pour déterminer si elle comptabilise un passif et, le cas échéant, comment elle l'évalue.

Incapacité à évaluer de façon fiable la juste valeur

- 53** Il existe une présomption réfragable selon laquelle une entité est capable d'évaluer 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 après un changement d'utilisation), qu'il n'est pas possible d'évaluer la juste valeur de l'immeuble de placement de façon fiable et continue. Cela se produit si, et seulement si, le marché pour des immeubles comparables est inactif (par exemple, il y a peu de transactions récentes, les cours ne sont pas actuels, ou les prix de transaction observés indiquent que le vendeur a été forcé de vendre) et que l'on ne dispose pas d'autres évaluations fiables de la juste valeur (par exemple sur la base de projections actualisées des flux de trésorerie). Si l'entité établit que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction ne peut pas être évaluée de manière fiable, mais prévoit qu'elle pourra l'être lorsque la construction sera terminée, l'entité doit évaluer l'immeuble au coût jusqu'à ce que sa juste valeur puisse être évaluée de façon fiable ou jusqu'à ce que la construction soit terminée (selon ce qui se produira en premier). Si l'entité établit que la juste valeur d'un immeuble de placement (autre qu'un immeuble de placement en cours de construction) ne peut pas être évaluée de façon fiable et continue, elle doit évaluer cet immeuble de placement en utilisant le modèle du coût décrit dans IAS 16 s'il s'agit d'un immeuble de placement détenu en propre, ou selon IFRS 16 s'il s'agit d'un immeuble de placement détenu par un preneur en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation. La valeur résiduelle de l'immeuble de placement doit être présumée égale à zéro. L'entité doit continuer à appliquer IAS 16 ou IFRS 16 jusqu'à la sortie de l'immeuble de placement.
- 53A** Lorsqu'une entité devient capable d'évaluer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction précédemment évalué au coût, elle doit évaluer cet immeuble à sa juste valeur. Lorsque la construction de cet immeuble est terminée, on présume que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable. Si tel n'est pas le cas, conformément au paragraphe 53, l'immeuble doit être comptabilisé en utilisant le modèle du coût selon IAS 16 s'il s'agit d'un actif détenu en propre, ou selon IFRS 16 s'il s'agit d'un immeuble de placement détenu par un preneur en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation.
- 53B** La présomption selon laquelle la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction peut être évaluée de façon fiable est réfragable uniquement lors de la comptabilisation initiale. Une entité qui a évalué un immeuble de placement en cours de construction à la juste valeur ne peut pas conclure que la juste valeur de l'immeuble de placement terminé ne peut pas être évaluée de façon fiable.
- 54** Dans les cas exceptionnels où l'entité est tenue, pour la raison indiquée au paragraphe 53, d'évaluer un immeuble de placement en utilisant le modèle du coût selon IAS 16 ou selon IFRS 16, elle évalue tous ses autres immeubles de placement à la juste valeur, y compris les immeubles de placement en cours de construction. Dans ces cas, même si l'entité peut utiliser le modèle du coût pour un immeuble de placement donné, elle doit continuer à comptabiliser chacun des autres immeubles selon le modèle de la juste valeur.
- 55** 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

- 56** Après la comptabilisation initiale, une entité qui choisit le modèle du coût doit évaluer un immeuble de placement:
- a) selon IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées* s'il satisfait aux critères pour être classé comme étant détenu en vue de la vente (ou est inclus dans un groupe destiné à être cédé classé comme étant détenu en vue de la vente);

b) selon IFRS 16 s'il est détenu par un preneur en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation et qu'il n'est pas détenu en vue de la vente selon IFRS 5; et

c) conformément aux dispositions d'IAS 16 relatives au modèle du coût dans tous les autres cas.

TRANSFERTS

57 L'entité doit transférer un bien immobilier depuis, ou vers, la catégorie immeubles de placement si, et seulement si, il y a changement d'utilisation. Il y a changement d'utilisation lorsque le bien immobilier entre, ou cesse d'entrer, dans la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication de changement d'utilisation. Un changement des intentions de la direction quant à l'utilisation d'un bien immobilier ne constitue pas en soi une indication de changement d'utilisation. Voici des exemples d'indication d'un changement d'utilisation:

a) un commencement d'occupation par le propriétaire, ou d'aménagement en vue d'une 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 immobiliers occupés par leur propriétaire vers la catégorie immeubles de placement; et

d) le commencement d'un contrat de location simple au profit d'une autre partie, pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie immeubles de placement.

e) [Supprimé]

58 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 (éliminé de l'état de la situation financière) et ne le reclasse pas en tant que stocks. De même, si une entité commence à réaménager un immeuble de placement existant en vue d'une utilisation future à nouveau 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.

59 Les paragraphes 60 à 65 s'appliquent aux 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'elle 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.

60 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 présumé du bien immobilier pour sa comptabilisation ultérieure selon IAS 16, IFRS 16 ou IAS 2 doit être sa juste valeur à la date du changement d'utilisation.

61 Si un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, l'entité doit appliquer IAS 16 s'il s'agit d'un bien immobilier détenu en propre, ou IFRS 16 s'il s'agit d'un bien immobilier détenu par un preneur en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation, 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 IAS 16 ou IFRS 16 et sa juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IAS 16.

62 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 amortit le bien immobilier (ou l'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation) et comptabilise toute perte de valeur qui est survenue. L'entité doit traiter toute différence à cette date entre la valeur comptable du bien immobilier selon IAS 16 ou IFRS 16 et sa juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IAS 16. En d'autres termes:

- a) toute diminution de la valeur comptable du bien qui en résulte est comptabilisée en résultat net. Cependant, dans la mesure où un montant est enregistré dans l'écart de réévaluation au titre dudit bien, la diminution est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et réduit l'écart de réévaluation dans les capitaux propres;
- 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 en résultat net. Le montant comptabilisé en résultat net 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;
 - ii) tout solde de l'augmentation est comptabilisé dans les autres éléments du résultat global et augmente l'écart de réévaluation dans les capitaux propres. Lors de la sortie ultérieure de l'immeuble de placement, l'écart de réévaluation inclus dans les capitaux propres peut être transféré en résultats non distribués. Le transfert de la rubrique écart de réévaluation à la rubrique résultats non distribués ne s'effectue pas par le biais du résultat net.

63 Pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie des immeubles de placement qui seront comptabilisés à la juste valeur, toute différence entre la juste valeur du bien immobilier à cette date et sa valeur comptable antérieure doit être comptabilisée en résultat net.

64 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.

65 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 en résultat net.

SORTIES

66 Un immeuble de placement doit être décomptabilisé (éliminé de l'état de la situation financière) lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie.

67 La sortie d'un immeuble de placement peut résulter d'une vente ou de la conclusion d'un contrat de location-financement. La date de sortie d'un immeuble de placement vendu est la date à laquelle celui qui l'obtient en acquiert le contrôle conformément aux dispositions visant à déterminer quand une obligation de prestation est remplie contenues dans IFRS 15. IFRS 16 s'applique aux sorties résultant de la conclusion d'un contrat de location-financement ou d'une cession-bail.

68 Si, conformément au principe de comptabilisation énoncé au paragraphe 16, une entité comptabilise, dans la valeur comptable d'un actif, le coût du remplacement d'une partie d'un immeuble de placement, elle décomptabilise la valeur comptable de la partie remplacée. Pour un immeuble de placement comptabilisé selon le modèle du coût, une partie remplacée peut être une partie qui n'a pas été amortie séparément. S'il n'est pas possible pour une entité de déterminer la valeur comptable de la partie remplacée, elle peut utiliser le coût de remplacement comme indication de ce qu'était le coût de la partie remplacée au moment de son acquisition ou de sa construction. Dans le modèle de la juste valeur, la juste valeur de l'immeuble de placement peut déjà rendre compte du fait que la partie qui doit être remplacée a perdu sa valeur. Dans d'autres cas, il peut être difficile de discerner à quel point la juste valeur doit être réduite pour la partie qui est remplacée. Lorsqu'il n'est pas possible de réduire la juste valeur pour la partie qui est remplacée, une solution alternative consiste à inclure le coût du remplacement dans la valeur comptable de l'actif, puis à réestimer la juste valeur, comme ce serait le cas pour des additions d'éléments n'impliquant pas de remplacement.

- 69 **Les profits ou pertes résultant de la mise hors service ou de la sortie d'un immeuble de placement doivent être déterminés comme la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif et doivent être comptabilisés en résultat net (sauf disposition contraire d'IFRS 16 en cas de cession-bail) dans la période où intervient la mise hors service ou la sortie de l'actif.**
- 70 Le montant de contrepartie à inclure dans le profit ou la perte résultant de la décomptabilisation d'un immeuble de placement est déterminé conformément aux dispositions relatives à la détermination du prix de transaction contenues dans les paragraphes 47 à 72 d'IFRS 15. Les variations ultérieures du montant estimé de contrepartie qui est inclus dans le profit ou la perte doivent être comptabilisées conformément aux dispositions relatives à la modification du prix de transaction contenues dans IFRS 15
- 71 Une entité applique IAS 37 ou d'autres normes, selon le cas, à tous les passifs qu'elle conserve après la sortie d'un immeuble de placement.
- 72 **Les indemnisations reçues de tiers relatives à des immeubles de placement dépréciés, perdus ou abandonnés doivent être comptabilisées en résultat net lorsqu'elles deviennent exigibles.**
- 73 Les dépréciations ou pertes d'immeubles de placement, les demandes de règlement ou le paiement d'indemnités liés provenant de tiers, et tout achat ou construction ultérieurs d'actifs de remplacement sont des événements économiques indépendants et doivent être comptabilisés comme suit:
- a) les dépréciations d'immeubles de placement sont comptabilisées selon IAS 36;
 - b) les mises hors service ou les sorties d'immeubles de placement sont comptabilisées conformément aux paragraphes 66 à 71 de la présente norme;
 - c) les indemnisations provenant de tiers pour un immeuble de placement qui a été déprécié, perdu ou abandonné sont comptabilisées en résultat net lorsqu'elles deviennent exigibles; et
 - d) le coût des actifs réparés, achetés ou construits en remplacement est déterminé conformément aux paragraphes 20 à 29 de la présente norme.

INFORMATIONS À FOURNIR

Modèle de la juste valeur et modèle du coût

- 74 Les informations à fournir ci-après s'appliquent en plus des informations à fournir selon IFRS 16. Selon IFRS 16, le propriétaire d'un immeuble de placement fournit les informations relatives aux bailleurs pour les contrats de location qu'il a conclus. Le preneur qui détient un immeuble de placement en tant qu'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation fournit les informations exigées des preneurs par IFRS 16 et les informations exigées des bailleurs par IFRS 16 pour tous les contrats de location simple qu'il a conclus.
- 75 **Une entité doit fournir les informations suivantes:**
- a) si elle applique le modèle de la juste valeur ou le modèle du coût;
 - b) [Supprimé]
 - c) lorsque le classement est difficile (voir paragraphe 14), les critères qu'elle utilise 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;
 - d) [Supprimé]

- e) 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 ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation. S'il n'y a pas eu une telle évaluation, ce fait doit être indiqué;
- f) les montants comptabilisés en résultat net au titre:
 - i) des produits locatifs des immeubles de placement;
 - ii) des charges d'exploitation directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période;
 - iii) des charges d'exploitation 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 la période; et
 - iv) de la variation cumulée de la juste valeur comptabilisée en résultat net sur la vente d'un immeuble de placement qui est transféré d'un portefeuille d'actifs utilisant le modèle du coût à un portefeuille utilisant le modèle de la juste valeur (voir paragraphe 32C);
- g) l'existence de restrictions (et le montant de ces restrictions) à la possibilité de réaliser les immeubles de placement ou de récupérer les produits de leur location et le produit de leur cession;
- h) les obligations contractuelles 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 33 à 55 doit également fournir un rapprochement entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période montrant les informations suivantes:

- a) les entrées, en indiquant séparément celles qui résultent d'acquisitions et celles qui résultent de dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable d'un actif;
- b) les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entreprises;
- c) les actifs classés comme détenus en vue de la vente ou inclus dans un groupe destiné à être cédé classé comme détenu en vue de la vente selon IFRS 5 et autres sorties;
- d) les profits ou pertes nets résultant d'ajustements de la juste valeur;
- e) les écarts de change nets provenant de la conversion des états financiers dans une autre monnaie de présentation et de la conversion d'un établissement à l'étranger dans la monnaie de présentation de l'entité présentant les états financiers;
- f) les transferts vers et depuis les catégories stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaire; et
- g) les autres variations.

77

Lorsqu'une évaluation obtenue pour un immeuble de placement fait l'objet d'ajustements significatifs en vue des états financiers, par exemple pour éviter de compter deux fois des actifs ou passifs qui sont comptabilisés en tant qu'actifs et passifs séparés comme décrit au paragraphe 50, l'entité doit fournir un rapprochement entre l'évaluation obtenue et l'évaluation après ajustement intégrée aux états financiers, présentant séparément le montant global de tous les passifs locatifs comptabilisés qui ont été ajoutés a posteriori et tous les autres ajustements significatifs.

- 78 Dans les cas exceptionnels visés au paragraphe 53, lorsqu'une entité évalue un immeuble de placement en utilisant le modèle du coût décrit dans IAS 16 ou selon IFRS 16, le rapprochement imposé par le paragraphe 76 doit indiquer les montants relatifs à cet immeuble de placement séparément des montants relatifs aux autres immeubles de placement. L'entité doit en outre fournir les informations suivantes:
- a) une description de l'immeuble de placement;
 - b) une explication des raisons pour lesquelles la juste valeur ne peut être évaluée de façon fiable;
 - c) si possible, l'intervalle d'estimations 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.

Modèle du coût

- 79 Outre les informations imposées par le paragraphe 75, une entité appliquant le modèle du coût visé au paragraphe 56 doit 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 entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période, montrant:
 - i) les entrées, en indiquant séparément celles qui résultent d'acquisitions et celles qui résultent de dépenses ultérieures comptabilisées en tant qu'actif;
 - ii) les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entreprises;
 - iii) les actifs classés comme détenus en vue de la vente ou inclus dans un groupe destiné à être cédé classé comme détenu en vue de la vente selon IFRS 5 et autres 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 selon IAS 36;
 - vi) les écarts de change nets provenant de la conversion des états financiers dans une autre monnaie de présentation et de la conversion d'un établissement à l'étranger dans la monnaie de présentation de l'entité présentant les états financiers;
 - vii) les transferts vers et depuis les catégories stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaire; et
 - viii) les autres variations;

- e) la juste valeur des immeubles de placement. Dans les cas exceptionnels décrits au paragraphe 53, où une entité ne peut évaluer 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 évaluée de façon fiable; et
 - iii) si possible, l'intervalle d'estimations à l'intérieur duquel il est hautement probable que la juste valeur se situe.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Modèle de la juste valeur

- 80 Une entité qui a précédemment appliqué IAS 40 (2000), et qui choisit pour la première fois de classer et de comptabiliser comme immeubles de placement une partie ou la totalité de ses droits sur des biens immobiliers détenus dans le cadre d'un contrat de location simple et satisfaisant aux critères d'un immeuble de placement, doit comptabiliser l'effet de ce choix comme un ajustement du solde à l'ouverture des résultats non distribués pour la période pendant laquelle le choix est fait pour la première fois. En outre:
- a) si l'entité a préalablement indiqué au public (dans des états financiers ou ailleurs) la juste valeur de ces droits sur des biens immobiliers pour des périodes antérieures (évaluée sur une base qui satisfait à la définition de la juste valeur donnée dans IFRS 13), l'entité est encouragée, mais nullement tenue:
 - i) d'ajuster le solde d'ouverture des résultats non distribués pour la première période présentée pour laquelle cette juste valeur a été communiquée au public; et
 - ii) de retraiter l'information comparative de ces périodes; et
 - b) si l'entité n'a pas préalablement communiqué au public les informations décrites au point a), elle ne doit pas retraiter les informations comparatives et doit indiquer ce fait.

- 81 La présente norme impose un traitement différent de celui qui est imposé par IAS 8. IAS 8 impose le retraitement d'informations comparatives, sauf si ce retraitement est impraticable.

- 82 Lorsqu'une entité applique la présente norme pour la première fois, l'ajustement du solde d'ouverture des résultats non distribués inclut le reclassement de tout montant porté en écart de réévaluation pour les immeubles de placement.

Modèle du coût

- 83 IAS 8 s'applique à tout changement de méthodes comptables qui est effectué lorsqu'une entité applique 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.

- 84 Les dispositions des paragraphes 27 à 29 relatives à l'évaluation initiale d'un immeuble de placement acquis en échange d'actifs ne doivent être appliquées de manière prospective qu'aux transactions futures.

Regroupements d'entreprises

- 84A La publication des *Améliorations annuelles* — Cycle 2011-2013, en décembre 2013, a donné lieu à l'ajout du paragraphe 14A et d'un titre précédant le paragraphe 6. L'entité doit appliquer cette modification de manière prospective aux acquisitions d'immeubles de placement à compter du début de la période au cours de laquelle elle en fait l'adoption. Par conséquent, les acquisitions d'immeubles de placement comptabilisées au cours de périodes antérieures ne doivent pas être ajustées. Cependant, l'entité peut choisir d'appliquer la modification à des acquisitions d'immeubles de placement réalisées avant le début du premier exercice ouvert à compter de la date d'entrée en vigueur si et seulement si elle dispose des informations dont elle a besoin pour appliquer la modification à ces transactions passées.

IFRS 16

- 84B** L'entité qui applique pour la première fois IFRS 16 et les modifications corrélatives apportées à la présente norme doit appliquer les dispositions transitoires énoncées dans l'appendice C d'IFRS 16 à ses immeubles de placement détenus en tant qu'actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation.

Transferts d'immeubles de placement

- 84C** La publication de *Transferts d'immeubles de placement* (modifications d'IAS 40), en décembre 2016, a donné lieu à la modification des paragraphes 57 et 58. L'entité doit appliquer ces modifications aux changements d'utilisation qui ont lieu à l'ouverture ou après l'ouverture de l'exercice pour lequel l'entité applique les modifications en question pour la première fois (la date de première application). À la date de première application, l'entité doit réévaluer le classement des biens immobiliers qu'elle détient alors et, le cas échéant, les reclasser en appliquant les paragraphes 7 à 14 pour rendre compte de la situation qui existe à cette date.
- 84D** Nonobstant les dispositions du paragraphe 84C, l'entité est autorisée à appliquer rétroactivement selon IAS 8 les modifications apportées aux paragraphes 57 et 58 si, et seulement si, il lui est possible de le faire sans avoir recours à des connaissances acquises a posteriori.
- 84E** Si, conformément au paragraphe 84C, l'entité reclasse des biens immobiliers à la date de première application, elle doit:
- a) comptabiliser le reclassement en appliquant les dispositions des paragraphes 59 à 64. Aux fins de l'application des paragraphes 59 à 64, l'entité doit:
 - i) interpréter toute mention de la date du changement d'utilisation comme désignant la date de première application; et
 - ii) comptabiliser tout montant qui aurait été comptabilisé en résultat net conformément aux paragraphes 59 à 64 comme un ajustement du solde d'ouverture des résultats non distribués à la date de première application;
 - b) indiquer les montants reclassés depuis la catégorie immeubles de placement ou vers celle-ci conformément au paragraphe 84C. L'entité doit indiquer ces montants reclassés dans le cadre du rapprochement entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période exigé par les paragraphes 76 et 79.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

- 85** L'entité doit appliquer la présente norme pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005. Une application anticipée est encouragée. Si l'entité applique la présente norme pour une période ouverte avant le 1^{er} janvier 2005, elle doit l'indiquer.
- 85A** La publication d'IAS 1 *Présentation des états financiers* (telle que révisée en 2007) a donné lieu à la modification de la terminologie utilisée dans les IFRS. Elle a également donné lieu à la modification du paragraphe 62. L'entité doit appliquer ces modifications pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Si l'entité applique IAS 1 (révisée en 2007) pour une période antérieure, elle doit appliquer les modifications pour cette période antérieure.
- 85B** La publication des *Améliorations des IFRS*, en mai 2008, a donné lieu à la modification des paragraphes 8, 9, 48, 53, 54 et 57, à la suppression du paragraphe 22 et à l'ajout des paragraphes 53A et 53B. L'entité doit appliquer ces modifications de manière prospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. L'entité est autorisée à appliquer les modifications aux immeubles de placement en cours de construction à compter de n'importe quelle date antérieure au 1^{er} janvier 2009, à condition que les justes valeurs des immeubles de placement en cours de construction aient été évaluées à ces dates. Une application anticipée est autorisée. Si l'entité applique les modifications pour une période antérieure, elle doit l'indiquer et appliquer en même temps les modifications des paragraphes 5 et 81E d'IAS 16 *Immobilisations corporelles*.

- 85C La publication d'IFRS 13, en mai 2011, a donné lieu à la modification de la définition de la juste valeur au paragraphe 5, des paragraphes 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 à 80 et 85B, ainsi qu'à la suppression des paragraphes 36 à 39, 42 à 47, 49, 51 et 75 d). L'entité qui applique IFRS 13 doit appliquer ces modifications.
- 85D La publication des *Améliorations annuelles — Cycle 2011-2013*, en décembre 2013, a donné lieu à l'ajout de titres avant le paragraphe 6 et après le paragraphe 84, ainsi qu'à l'ajout des paragraphes 14A et 84A. L'entité doit appliquer ces modifications pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. Une application anticipée est autorisée. Si l'entité applique ces modifications pour une période antérieure, elle doit l'indiquer.
- 85E La publication d'IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, en mai 2014, a donné lieu à la modification des paragraphes 3 b), 9, 67 et 70. L'entité qui applique IFRS 15 doit appliquer ces modifications.
- 85F La publication d'IFRS 16, en janvier 2016, a donné lieu à la modification du champ d'application d'IAS 40 en élargissant la définition d'un immeuble de placement pour qu'elle englobe à la fois les immeubles de placement détenus en propre et ceux détenus par un preneur en tant qu'actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation. La publication d'IFRS 16 a également donné lieu à la modification des paragraphes 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 et 78, à l'ajout des paragraphes 19A, 29A et 40A ainsi que du paragraphe 84B et du titre qui le précède, et à la suppression des paragraphes 3, 6, 25, 26 et 34. L'entité qui applique IFRS 16 doit appliquer ces modifications.
- 85G La publication de *Transferts d'immeubles de placement* (modifications d'IAS 40), en décembre 2016, a donné lieu à la modification des paragraphes 57 et 58 et à l'ajout des paragraphes 84C à 84E. L'entité doit appliquer ces modifications pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Une application anticipée est autorisée. Si l'entité applique ces modifications pour une période antérieure, elle doit l'indiquer.
- 85H La publication d'IFRS 17, en mai 2017, a donné lieu à la modification du paragraphe 32B. L'entité qui applique IFRS 17 doit appliquer cette modification.

RETRAIT D'IAS 40 (2000)

- 86 La présente norme annule et remplace IAS 40 *Immeubles de placement* (publiée en 2000).