

## NORME COMPTABLE INTERNATIONALE IAS 40

### Immeubles de placement

La présente Norme comptable internationale a été approuvée par le Conseil de l'IASB en mars 2000 et elle est entrée en vigueur pour les états financiers annuels des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Cette Norme remplace et annule l'IAS 25, Comptabilisation des placements, en ce qui concerne la comptabilisation des immeubles de placement. L'IAS 25 a été retirée lorsque cette Norme est entrée en vigueur.

En janvier 2001, l'IAS 41, Agriculture, a modifié le paragraphe 3. Le texte modifié entre en vigueur pour les états financiers des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003.

#### INTRODUCTION

1. IAS 40 prescrit le traitement comptable des immeubles de placement et les dispositions correspondantes en matière d'informations à fournir. La Norme entre en vigueur pour les états financiers des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001. Une application anticipée est encouragée.
2. La Norme remplace les dispositions antérieures de IAS 25, Comptabilisation des placements. Selon IAS 25, une entreprise était autorisée à choisir entre différents traitements comptables pour les immeubles de placement (coût amorti selon le traitement de référence dans IAS 16, Immobilisations corporelles, réévaluation avec amortissement selon l'autre traitement autorisé dans IAS 16, coût diminué des dépréciations selon IAS 25 ou réévaluation selon IAS 25). IAS 25 est retirée lorsque la présente Norme entre en vigueur.
3. Un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier (terrain ou bâtiment — ou partie d'un bâtiment — ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour:
  - (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.

**IAS 40**

4. La Norme ne traite pas:
  - (a) des biens immobiliers occupés par leur propriétaire (c'est-à-dire biens immobiliers détenus en vue d'être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives), qui sont comptabilisés selon IAS 16, Immobilisations corporelles, soit au coût amorti, soit au montant réévalué diminué des amortissements ultérieurs;
  - (b) des biens immobiliers détenus en vue de leur vente dans le cadre de l'activité ordinaire, qui sont comptabilisés au plus faible de leur coût et de leur valeur nette de réalisation selon IAS 2, Stocks;
  - (c) des biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement pour une utilisation future en tant qu'immeubles de placement. IAS 16 s'applique à ces biens jusqu'à l'achèvement de leur construction ou de leur aménagement, moment auquel le bien devient alors un immeuble de placement auquel s'applique la présente Norme. Cependant, la présente Norme s'applique effectivement aux immeubles de placement existants faisant l'objet d'un réaménagement et qui continueront dans le futur à être utilisés en tant qu'immeubles de placement;
  - (d) d'un intérêt détenu par un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple, qui relève de IAS 17, Contrats de location;
  - (e) des actifs biologiques attachés à la terre en rapport avec l'activité agricole — couverts, par IAS 41, Agriculture; et
  - (f) des droits miniers, de la prospection et de l'extraction de minerais, de pétrole, de gaz naturel et autres ressources naturelles similaires non renouvelables.
5. La Norme permet aux entreprises de choisir soit:
  - (a) soit un modèle de la juste valeur: l'immeuble de placement doit être évalué à la juste valeur et les variations de la juste valeur doivent être comptabilisées dans le compte de résultat; ou
  - (b) soit un modèle de coût. Ce modèle est le traitement de référence dans IAS 16, Immobilisations corporelles: les immeubles de placement doivent être évalués à leur coût amorti (diminué du cumul de toutes pertes de valeur). Une entreprise qui choisit le modèle du coût doit donner en information la juste valeur de son immeuble de placement.
6. Le modèle de la juste valeur diffère du modèle de la réévaluation que le Conseil autorise déjà pour certains actifs non financiers. Dans le modèle de la réévaluation, les augmentations de la valeur comptable au delà de l'évaluation sur la base du coût sont comptabilisées en écart de réévaluation. Cependant, dans le modèle de la juste valeur, toutes les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.
7. Pour la première fois le Conseil introduit un modèle comptable de la juste valeur pour des actifs non financiers. Les lettres de commentaires reçues suite à l'Exposé-sondage E 64 ont montré que si les partisans de cette mesure sont nombreux, nombreux sont également ceux qui émettent toujours des réserves conceptuelles et pratiques importantes sur l'extension de ce modèle aux actifs non financiers. D'autres pensent également que certains marchés immobiliers ne sont pas encore suffisamment matures pour qu'un modèle de la juste valeur fonctionne de manière satisfaisante. De plus, certains pensent qu'il est impossible de donner une définition rigoureuse d'un immeuble de placement et que de ce fait il n'est pas possible d'imposer à l'heure actuelle un modèle de la juste valeur.
8. Pour ces raisons, le Conseil pense qu'il n'est pas possible pour des raisons pratiques, à ce stade, d'imposer un modèle de la juste valeur des immeubles de placement. En même temps, le Conseil estime souhaitable d'autoriser l'utilisation de ce modèle. Ce pas en avant, qui constitue une évolution, permettra aux préparateurs et utilisateurs des états financiers d'acquérir une plus grande expérience d'utilisation d'un modèle de la juste valeur et donnera à certains marchés de biens immobiliers le temps d'atteindre une plus grande maturité.

**IAS 40**

9. Cette Norme impose à l'entreprise d'appliquer le modèle choisi à tous ses immeubles de placement. Un changement de modèle ne doit être effectué que si cela permet de présenter l'information de manière plus appropriée. La Norme déclare que cela est hautement improbable dans le cas d'un passage du modèle de la juste valeur pour le modèle du coût.
10. Dans des cas exceptionnels, il apparaît clairement lors de l'acquisition initiale d'un immeuble de placement (ou lorsqu'un immeuble existant devient un immeuble de placement suite à l'achèvement de sa construction ou de son aménagement ou après un changement d'utilisation) que l'entreprise ne sera pas en mesure de déterminer la juste valeur de l'immeuble de placement de façon fiable et sur une base continue. Dans ces cas, la Norme impose à l'entreprise d'évaluer cet immeuble de placement selon le traitement de référence de IAS 16 jusqu'à la sortie de l'immeuble. La valeur résiduelle de l'immeuble doit être supposée égale à zéro. Une entreprise qui a choisi le modèle de la juste valeur évalue tous ses autres immeubles de placement à la juste valeur.
11. L'annexe A est un arbre de décision qui résume comment une entreprise détermine si elle applique IAS 40 (pour un immeuble de placement) plutôt que IAS 16, Immobilisations corporelles (pour un immeuble occupé par son propriétaire ou un immeuble en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation future en tant qu'immeuble de placement) ou IAS 2, Stocks (pour un immeuble détenu en vue de sa vente dans le cadre de l'activité ordinaire).
12. L'annexe B, Base des conclusions, résume les raisons retenues par le Conseil pour adopter les dispositions énoncées dans IAS 40.

## SOMMAIRE

	Paragraphe
Objectif	
Champ d'application	1-3
Définitions	4-14
Comptabilisation	15-16
Évaluation initiale	17-21
Dépenses ultérieures	22-23
Évaluation postérieure à la comptabilisation initiale	24-50
Modèle de la juste valeur	27-49
Incapacité à mesurer la juste valeur de façon fiable	47-49
Modèle du coût	50
Transferts	51-59
Sorties	60-64
Informations à fournir	65-69
Modèle de la juste valeur et modèle du coût	65-66
Modèle de la juste valeur	67-68
Modèle du coût	69

**IAS 40**

Dispositions transitoires	70-73
Modèle de la juste valeur	70-72
Modèle du coût	73
Date d'entrée en vigueur	74-75

Les dispositions normatives, qui sont présentées en caractères gras italiques, doivent être lues dans le contexte des documents explicatifs et des commentaires de mise en œuvre de la présente Norme ainsi que dans le contexte de la Préface aux Normes comptables internationales. Les Normes comptables internationales ne sont pas censées s'appliquer à des éléments non significatifs (voir le paragraphe 12 de la Préface).

**OBJECTIF**

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**

1. ***La présente Norme doit être appliquée à la comptabilisation, à l'évaluation et aux informations à fournir sur les immeubles de placement.***
2. Entre autres choses, la présente Norme traite de l'évaluation dans les états financiers du preneur d'un immeuble de placement détenu dans le cadre d'un contrat de location-financement et de 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 IAS 17, 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 revenus tirés de la location d'un immeuble de placement (voir également IAS 18, Produits des activités ordinaires);
  - (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.
3. La présente Norme ne s'applique pas aux:
  - (a) actifs biologiques attachés à la terre en rapport avec l'activité agricole (voir IAS 41, Agriculture); et
  - (b) droits miniers, à la prospection et à l'extraction de minerais, de pétrole, de gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables.

**DÉFINITIONS**

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

***Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment — ou partie d'un bâtiment — ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour:***

- (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 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.***

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

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

***La valeur comptable est le montant pour lequel un actif est comptabilisé au bilan.***

5. Un immeuble de placement est détenu pour retirer des loyers ou 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'entreprise. Ceci 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 d'offre. IAS 16, Immobilisations corporelles, s'applique aux biens immobiliers occupés par leur propriétaire.
6. 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 l'activité ordinaire;
  - (b) un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée. (Si une entreprise 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 valoriser le capital);
  - (c) un bien immobilier appartenant à l'entreprise qui présente les états financiers (ou détenu par l'entreprise qui présente les états financiers dans le cadre d'un contrat de location-financement) et loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple; et
  - (d) un bien immobilier vacant mais détenu en vue d'être loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple.
7. 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 du processus de construction ou d'aménagement pour ladite 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) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement pour le compte de tiers (voir IAS 11, Contrats de construction);
  - (c) un bien immobilier occupé par son propriétaire (voir IAS 16, Immobilisations corporelles), 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 de marché) et un bien immobilier occupé par son propriétaire en attendant d'être vendu; et
  - (d) un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement. IAS 16 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 l'avenir à être utilisés en tant qu'immeubles de placement (voir paragraphe 52).

**IAS 40**

8. Certains biens immobiliers incluent une partie qui est détenue pour en retirer des loyers ou valoriser le capital et une autre partie qui est 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'entreprise 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.
9. Dans certains cas, une entreprise fournit des services accessoires aux occupants d'un bien immobilier détenu par l'entreprise. L'entreprise 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, lorsque le propriétaire d'un immeuble de bureaux assure des services de maintenance et de sécurité aux preneurs qui occupent l'immeuble.
10. Dans d'autres cas, les services rendus sont une composante plus significative. Par exemple, si une entreprise possède et gère un hôtel, les services rendus aux clients sont 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 plutôt qu'un immeuble de placement.
11. 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. 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.
12. Pour déterminer si un bien immobilier est un immeuble de placement, il faut exercer un jugement. Une entreprise 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 5 à 11. Le paragraphe 66(a) impose à l'entreprise de donner une information sur ces critères lorsque la classification est difficile.
13. Selon IAS 17, Contrats de location, le preneur ne capitalise 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 l'intérêt qu'il détient dans ce bien.
14. Dans certains cas, une entreprise possède un bien immobilier qui est loué à, et occupé par sa mère ou une autre filiale. Dans les comptes consolidés regroupant les deux entreprises, le bien immobilier ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement car du point de vue du groupe dans son ensemble, il est occupé par son propriétaire. Mais, du point de vue de l'entreprise individuelle à laquelle il appartient, le bien immobilier est un immeuble de placement s'il répond à la définition du paragraphe 4. Par conséquent, le bailleur le traite en immeuble de placement dans ses états financiers individuels.

**COMPTABILISATION**

15. ***Un immeuble de placement doit être comptabilisé en tant qu'actif, lorsque, et uniquement lorsque:***
  - (a) ***il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'immeuble de placement iront à l'entreprise; et que***
  - (b) ***le coût de l'immeuble de placement peut être évalué de façon fiable.***
16. Pour déterminer si un élément satisfait au premier critère de comptabilisation, une entreprise doit évaluer le degré de certitude attaché au flux des avantages économiques futurs sur la base des indications disponibles au moment de la comptabilisation initiale. Le deuxième critère de comptabilisation est, en règle générale, aisément satisfait car la transaction d'échange attestant l'achat de l'actif indique son coût.

## ÉVALUATION INITIALE

17. ***Un immeuble de placement doit être évalué initialement à son coût. Les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale.***
18. 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.
19. Le coût d'un immeuble de placement construit par l'entreprise pour elle-même est son coût à la date d'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Jusqu'à cette date, l'entreprise applique IAS 16, Immobilisations corporelles. À compter de cette date, le bien immobilier devient un immeuble de placement et la présente Norme s'applique (voir paragraphes 51(e) et 59 ci-après).
20. 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.
21. 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.

## DÉPENSES ULTÉRIEURES

22. ***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 des avantages économiques futurs, au-delà du niveau de performance défini à l'origine de l'actuel immeuble de placement, iront à l'entreprise. Toutes les autres dépenses ultérieures doivent être comptabilisées en charge sur l'exercice au cours duquel elles sont encourues.***
23. 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. Par exemple, lorsque la valeur comptable d'un immeuble de placement prend déjà en compte une perte d'avantages économiques futurs, les dépenses ultérieures engagées pour rétablir les avantages économiques futurs attendus de l'actif, sont capitalisées. Il en va de même lorsque le prix d'achat d'un actif reflète l'obligation pour l'entreprise d'engager des dépenses qui seront nécessaires dans l'avenir pour mettre l'actif en état de fonctionnement. Un exemple serait l'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation. Dans ces conditions, les dépenses ultérieures s'ajoutent à la valeur comptable.

## ÉVALUATION POSTÉRIEURE À LA COMPTABILISATION INITIALE

24. ***Une entreprise doit choisir comme sa méthode comptable soit le modèle de la juste valeur décrit aux paragraphes 27 à 49, soit le modèle du coût décrit au paragraphe 50 et doit appliquer cette méthode à tous ses immeubles de placement.***
25. IAS 8, Résultat 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'entreprise. Il est hautement improbable que l'abandon du modèle de la juste valeur pour le modèle du coût permette une présentation plus appropriée.
26. La présente Norme impose à toutes les entreprises 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 entreprises sont encouragées, mais nullement tenues, de 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.

**IAS 40***Modèle de la juste valeur*

27. **Après la comptabilisation initiale, une entreprise 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 47.**
28. **Un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être inclus dans le résultat net de l'exercice au cours duquel il se produit.**
29. 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 à la date de clôture de l'exercice en accord avec la définition de la juste valeur. 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 gonflé ou dégonflé 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.
30. Une entreprise 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.
31. **La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter l'état réel du marché et les circonstances existant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.**
32. 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 normales entre des parties consentantes et bien informées si l'échange et la conclusion du contrat n'étaient pas simultanés.
33. La juste valeur de l'immeuble de placement reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et des hypothèses raisonnables et étayés reflétant la vision qu'a le marché de ce que des parties consentantes et bien informées prendraient comme hypothèse de revenu locatif des contrats de location futurs au vu des conditions actuelles du marché.
34. 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 clôture.
35. Un acheteur consentant est motivé pour 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.
36. Un vendeur consentant n'est ni un vendeur excessivement empressé, ni un vendeur forcé, prêt à vendre à tout prix, ni quelqu'un de disposé à abandonner son bien pour un prix qui n'est pas jugé raisonnable dans l'état actuel du marché. Le vendeur consentant est motivé pour 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.
37. 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 clôture.

38. 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.
39. 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 entreprise 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.
40. À défaut de prix actuels sur un marché actif du type décrit au paragraphe 39, une entreprise 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.
41. 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 entreprise 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.
42. Dans des cas exceptionnels, il apparaît clairement, lorsque l'entreprise 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 47).
43. La juste valeur diffère de la valeur d'utilité, telle que définie dans IAS 36, Dépréciation d'actifs. 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'entreprise mais aussi des facteurs spécifiques à une entité qui peuvent être spécifiques à l'entreprise et ne pas s'appliquer aux entreprises en général. À 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.

**IAS 40**

44. Dans la détermination de la juste valeur d'un immeuble de placement, une entreprise évite de comptabiliser deux fois les actifs ou passifs qui sont comptabilisés au bilan comme des actifs ou des 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 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 réfère au bureau meublé. Lorsque le mobilier est inclus dans la juste valeur de l'immeuble de placement, l'entreprise ne comptabilise pas ce mobilier comme un actif distinct; et
  - (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'entreprise les comptabilise comme un passif ou un actif distinct.
45. 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.
46. Dans certains cas, l'entreprise s'attend à ce que la valeur actuelle de ses paiements relatifs à un immeuble de placement (autres que les paiements relatifs à des passifs financiers comptabilisés) excède la valeur actuelle des encaissements correspondants. L'entreprise utilise IAS 37, Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels pour déterminer si elle comptabilise un passif et comment elle évalue un tel passif.

**Incapacité à mesurer de façon fiable la juste valeur**

47. *Il existe une présomption qui peut être réfutée selon laquelle une entreprise 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 entreprise 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), que l'entreprise 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'entreprise doit évaluer cet immeuble de placement en utilisant le traitement de référence de IAS 16, Immobilisations corporelles. La valeur résiduelle de l'immeuble de placement doit être supposée égale à zéro. L'entreprise doit continuer à appliquer IAS 16 jusqu'à la sortie de l'immeuble de placement.*
48. Dans les cas exceptionnels où l'entreprise est tenue, pour la raison indiquée au paragraphe précédent, d'évaluer un immeuble de placement à l'aide du traitement de référence de IAS 16, elle évalue tous ses autres immeubles de placement à la juste valeur.
49. *Si auparavant l'entreprise 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'entreprise 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**

50. *Après la comptabilisation initiale, une entreprise qui choisit le modèle du coût doit évaluer tous ses immeubles de placement en utilisant le traitement de référence de IAS 16, Immobilisations corporelles, c'est-à-dire à leur coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.*

## TRANSFERTS

51. **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 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 IAS 16, Immobilisations corporelles) vers la catégorie immeubles de placement.**
52. Le paragraphe 51(b) ci-dessus impose à une entreprise 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 entreprise 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 du bilan) et ne le traite pas en tant que stocks. De même, si une entreprise 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.
53. Les paragraphes 54 à 59 traitent des questions de comptabilisation et d'évaluation qui se posent lorsqu'une entreprise 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, bien 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.
54. **Pour un transfert d'un immeuble de placement évalué à la juste valeur vers la catégorie bien immobiliers occupés par leur propriétaire ou la catégorie stocks, le coût du bien immobilier pour sa comptabilisation ultérieure selon IAS 16 ou IAS 2 doit être sa juste valeur à la date du changement d'utilisation.**
55. **Si un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, l'entreprise doit appliquer IAS 16 jusqu'à la date du changement d'utilisation. L'entreprise doit traiter toute différence à cette date entre la valeur comptable du bien immobilier selon IAS 16 et sa juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IAS 16.**
56. Jusqu'à la date à laquelle un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement comptabilisé à la juste valeur, l'entreprise continue à amortir le bien immobilier et à comptabiliser toute perte de valeur qui est survenue. L'entreprise traite toute différence à cette date entre la valeur comptable du bien selon IAS 16 et sa juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IAS 16. Autrement dit:
- (a) toute diminution de la valeur comptable du bien en résultant est comptabilisée dans le résultat 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

## IAS 40

- (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 résultat net de l'exercice. Le montant comptabilisé dans le résultat 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 des capitaux propres à la rubrique écart de réévaluation. 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 compte de résultat.

57. ***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 résultat net de l'exercice.***
58. 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.
59. ***Lorsqu'une entreprise 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 résultat net de l'exercice.***

## SORTIES

60. ***Un immeuble de placement doit être décomptabilisé (éliminé du bilan) 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.***
61. 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'entreprise applique les critères de IAS 18, Produits des activités ordinaires, pour la comptabilisation du produit de la vente des biens et prend en considération les commentaires correspondants de l'Annexe à IAS 18. IAS 17, Contrats de location, s'applique aux sorties résultant de la conclusion d'un contrat de location-financement ou d'une cession-bail.
62. ***Les profits ou pertes résultant de la mise hors service ou de la sortie d'un immeuble de placement doivent être déterminé(e)s comme la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif et doivent être comptabilisé(e)s en produits ou en charges dans le compte de résultat (sauf disposition contraire de IAS 17, Contrats de location, en cas de cession-bail).***
63. La contrepartie à recevoir lors de la sortie d'un immeuble de placement est comptabilisée initialement à la juste valeur. En particulier, dans le cas d'un paiement différé, la contrepartie reçue est comptabilisée initialement 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 IAS 18 prorata-temporis en prenant en compte le rendement effectif de la créance.
64. Une entreprise applique IAS 37, Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, ou d'autres Normes comptables internationales, de façon appropriée, à tous les passifs qu'elle conserve après la sortie d'un immeuble de placement.

## INFORMATIONS À FOURNIR

## Modèle de la juste valeur et modèle du coût

65. Les informations à fournir indiquées ci-dessous s'ajoutent aux informations à fournir selon IAS 17, Contrats de location. Selon IAS 17, le propriétaire d'un immeuble de placement fournit les informations qui incombent au bailleur pour les contrats de location simple. Selon IAS 17, une entreprise 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'entreprise a accordé.
66. **Une entreprise doit indiquer:**
- (a) ***lorsque la classification est difficile (voir paragraphe 12), les critères développés par l'entreprise 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 exposé 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'entreprise 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 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 de telles évaluations, ce fait doit être indiqué;***
  - (d) ***les montants inclus dans le compte de résultat au titre:***
    - (i) ***des produits locatifs des immeuble 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 relatif à la possibilité de réaliser les immeubles de placement ou de récupérer les produits et les produits de leur cession; 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

67. ***Outre les informations imposées par le paragraphe 66, une entreprise qui applique le modèle de la juste valeur décrit aux paragraphes 27 à 49 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 capitalisées;***
  - (b) ***les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entreprises;***
  - (c) ***les sorties;***

## IAS 40

- (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 les biens immobiliers occupés par leur propriétaire; et*
  - (g) *les autres mouvements.*
68. *Dans les cas exceptionnels où une entreprise évalue un immeuble de placement en utilisant le traitement de référence indiqué dans IAS 16, Immobilisations corporelles (du fait de l'absence d'une juste valeur fiable, voir paragraphe 47 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'entreprise 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'entreprise 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

69. *Outre les informations imposées par le paragraphe 66, une entreprise appliquant le modèle du coût visé au paragraphe 50 doit également indiquer:*
- (a) *les modes d'amortissement utilisés;*
  - (b) *les durées de vie 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 d'exercice;*
  - (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 capitalisées;*
    - (ii) *les entrées résultant d'acquisitions dans le cadre de regroupements d'entreprises;*
    - (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 l'exercice selon IAS 36, Dépréciation d'actifs;*

- (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 47, où une entreprise 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

##### Modèle de la juste valeur

70. *Selon le modèle de la juste valeur, l'entreprise 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 résultats non distribués de l'exercice au cours duquel la Norme est adoptée pour la première fois. De plus:*
- (a) *si l'entreprise a préalablement indiqué au public (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 4 et aux commentaires des paragraphes 29 à 46), l'entreprise est encouragée, mais nullement tenue:*
    - (i) *d'ajuster le solde d'ouverture des résultats non distribués pour le premier exercice présenté pour lequel cette juste valeur a été indiquée au public; et*
    - (ii) *de retraiter l'information comparative de ces exercices; et*
  - (b) *si l'entreprise n'a pas préalablement indiqué au public les informations décrites au point (a), elle ne doit pas retraiter les informations comparatives et doit indiquer ce fait.*
71. La présente Norme impose un traitement différent du traitement de référence et de l'autre traitement autorisé pour les changements de méthodes comptables selon IAS 8, Résultat net de l'exercice, erreurs fondamentales et changements de méthodes comptables. IAS 8 impose de retraiter les informations comparatives (traitement de référence) ou de fournir sur une base retraitée (autre traitement autorisé) des informations comparatives pro forma supplémentaires à moins qu'il ne soit pas possible de le faire.
72. Lorsqu'une entreprise adopte la présente Norme pour la première fois, l'ajustement du solde d'ouverture des résultats non distribués inclut la reclassification de tout montant porté en écart de réévaluation pour les immeubles de placement.

##### Modèle du coût

73. IAS 8 s'applique à tout changement de méthodes comptables qui survient lorsqu'une entreprise adopte pour la première fois la présente Norme et choisit d'utiliser le modèle du coût. L'incidence du changement de méthodes comptables inclut la reclassification de tout montant porté en écart de réévaluation pour les immeubles de placement.

## DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

74. ***La présente Norme comptable internationale entre en vigueur pour les états financiers annuels des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001. Une application anticipée est encouragée. Si une entreprise applique la présente Norme pour les exercices ouverts avant le 1<sup>er</sup> janvier 2001, elle doit l'indiquer.***
75. La présente Norme annule et remplace IAS 25, Comptabilisation des placements, pour ce qui concerne les immeubles de placement.