

Les immobilisations

Module préalable :
Les 3 États financiers

Contenu du module sur les immobilisations

- Définition
- Catégories
- Comptabilisation
- Coût
- Achat en bloc
- Durée d'utilité
- Réévaluation
- Valeur résiduelle
- Dépenses de capital v.s. Dépenses d'exploitation
- Cession ou aliénation d'un actif

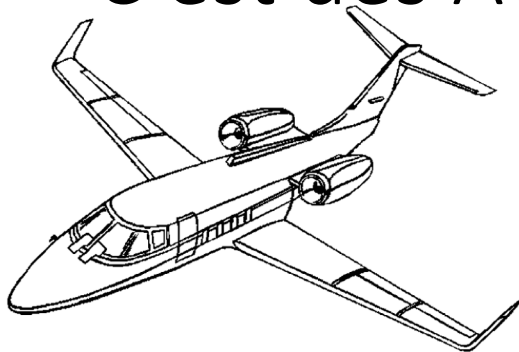
Définitions

Actifs immobilisés ou immobilisations :

- Destinés à être utilisés pour la production de biens, pour la prestation de services ou pour l'administration (en vue de gagner un revenu)
- Destinés à être utilisés de façon **durable**
- **Non destinés à être vendus** dans le cours normal des affaires

Se retrouve dans l'État de la situation financière

C'est des ACTIFS NON COURANTS



Coca-Cola

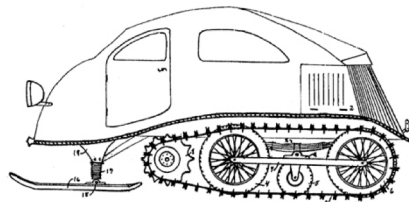
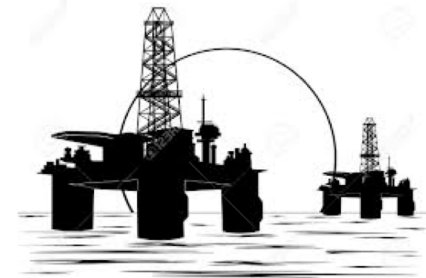
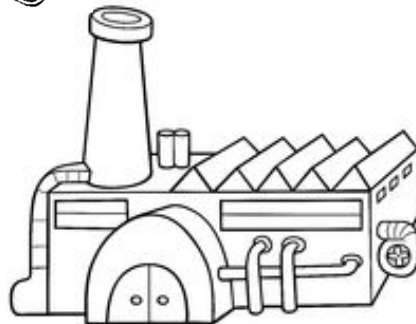
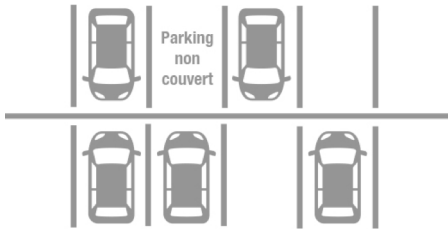
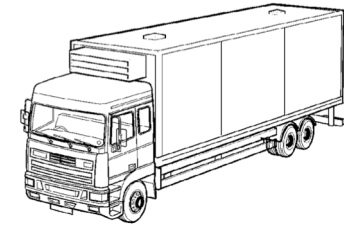
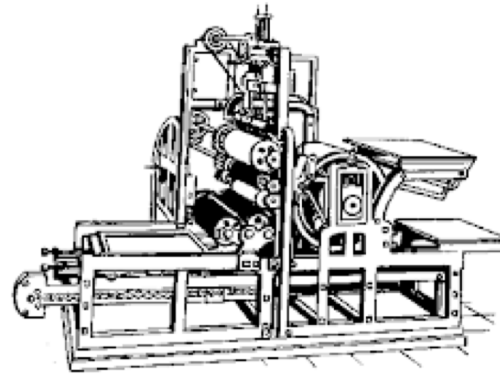
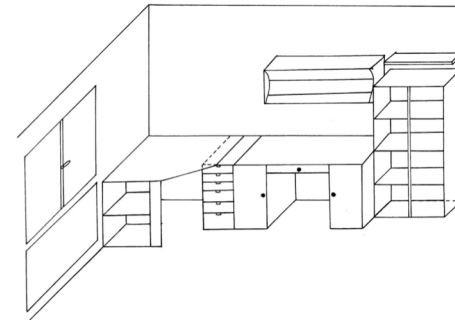


Fig. 1

Drawing from Bombardier's Canadian Patent No. 367104



<http://www.mescoloriages.com/coloriages/vie%20quotidienne/les%20transports/camions/maes/camion4.gif>
<http://ayenturesordinares.com/2011/02/projet-bureau-amenagement/>
http://www.smart-biegar.ca/fr/articles_detail.cfm?news_id=689
<http://www.agda-voiron.fr/listing-1085/biens-a-louer/location-sarages/immobilier-voiron>
<https://encrypted-tbn2.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcT79udooqonzh3fthiHWhn7Pjfd8peuiz6QdlnpsdA4lWvYTrO>
https://encrypted-tbn2.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRO2-lm-nTddach7-KbkldiKlrvb0sEr_P2H05HWS22fXsSLhr

Catégories d'immobilisations

Immobilisations corporelles (physiques)

- Biens amortissables* : Immeubles, mobiliers, équipements, véhicules, améliorations locatives, etc. (Coût en capital)
- Biens qui s'épuisent (amortissables) : Mines, puits de pétrole, forêts
- Bien **non amortissables : Terrain**

Immobilisations incorporelles (non physiques)

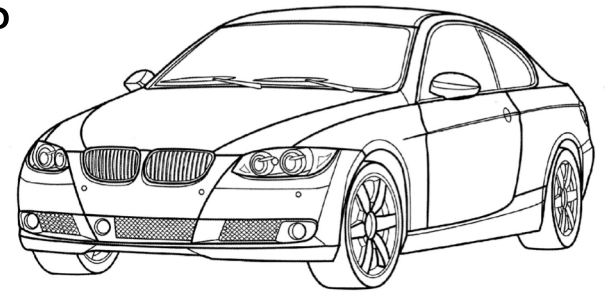
- R & D, brevets, droits d'auteur, franchises et licences, marque de commerce, etc.

*L'amortissement représente la perte de valeur économique annuelle d'un actif. Pour plus d'informations, voir le module sur l'amortissement.

Exemple

Une voiture est amortissable ou non amortissable ?

Ça dépend !!



Un concessionnaire vend des voitures neuves et utilise une voiture pour ses déplacements d'affaires.

- Le commerce de voitures est la raison d'être de l'entreprise, les voitures destinées à la vente ne sont **pas amortissables**
- La voiture utilisée pour ses déplacements est **amortissable**

Comptabilisation dans l'état de la situation financière

- Comptabilisation initiale: Coût initial ou d'acquisition.
- Les autres années subséquentes, deux options pour présenter la valeur des immobilisations à l'état de la situation financière:
 - Conserver le coût initial en présentant l'amortissement cumulé

Camion	25 000 \$	
amortissement cumulé camion	(5 000) \$	20 000 \$

- Opter pour la présentation des actifs à leur valeur marchande en incluant l'amortissement cumulé

Camion	20 000 \$
--------	-----------

Valeur comptable

Coût d'un actif immobilisé

- Tous les coûts engagés pour amener l'actif immobilisé dans l'état où il doit se trouver aux fins de son utilisation prévue:
 - Coût de l'élément d'actif (prix affiché)
 - Coût de rodage et de mise en service avant le début de son exploitation
 - Autres frais complémentaires tels que:
 - Transport, préparation des locaux, installation, dédouanage, taxes, honoraires des avocats, des comptables et des ingénieurs, etc.
- Soustraire:
 - Rabais, subventions, crédits d'impôt, aides gouvernementales, escomptes de caisse, remboursement de taxes, etc.

En d'autres termes, ce que ça me coûte réellement avant que je puisse commencer à l'utiliser !!

Exemple

Prix affiché de l'équipement : 105 000 \$

Escompte de 1 % sur le prix payé

Frais de transport de 1 200 \$ et les frais d'installation de 6 800 \$

Rabais pour défaut : 5 000 \$

Calcul du coût d'acquisition	
Prix négocié de l'équipement	105 000 \$
moins : rabais pour défaut	-5 000 \$
moins : escompte de caisse (1 % de 100 000 \$)	-1 000 \$
Prix net :	99 000 \$
Frais de transport	1 200 \$
Frais d'installation	6 800 \$
Coût d'acquisition de l'équipement :	107 000 \$

Terrain

NON AMORTISSABLE

On considère qu'un terrain ne s'use pas !!

Partie du coût du terrain qui a une durée de vie indéfinie (non-amortissable)

- Par exemple : le prix du terrain, commissions, impôts fonciers, taxe de Bienvenue (droit de mutation), frais juridiques et d'arpentage, coût net de démolition, de dépollution ou de déboisement, nivelage, remplissage, drainage, etc.

Partie du terrain qui a une durée de vie définie (amortissable)

- Par exemple : l'aménagement, mur de soutènement, trottoirs, lampadaires, coût des voies d'accès, clôture, paysager, systèmes d'aqueduc et d'égout, signalisation, etc.

Chaque élément s'amortit indépendamment du terrain

Acquisitions d'immobilisations à un prix forfaitaire

Acquisition qui regroupe plusieurs actifs différents

(Actifs regroupés de durée de vie différentes ou qui s'amortissent différemment)

Exemple : achat en bloc d'un immeuble sur un terrain, achat d'un avion avec ses moteurs, etc.

- On doit, pour des fins des livres comptables, répartir le coût d'acquisition global en fonction de la juste valeur de chacune des immobilisations acquises.
- La juste valeur peut être obtenue en
 - Consultant un expert
 - S'inspirant d'une évaluation municipale récente

Exemple

Exemple de l'achat en bloc d'un immeuble et d'un terrain

Habitamax Ltée achète, en janvier 2016, un terrain et un immeuble au coût global de 180 000 \$. Elle verse 36 000 \$ au comptant et finance le solde à l'aide d'un emprunt hypothécaire au taux annuel de 10%. La municipalité évalue le terrain à 15 000 \$ et l'immeuble à 135 000 \$.

Terrain : $180\,000 \$ \times (15\,000 \$ / 150\,000 \$) = 18\,000 \$$

Immeuble : $180\,000 \$ \times (135\,000 \$ / 150\,000 \$) = 162\,000 \$$

Durée d'utilité

La durée d'utilité correspond à la période au cours de laquelle vous comptez utiliser le bien. Cette période servira à établir l'amortissement annuel.

EXEMPLE:

Une voiture peut avoir :

- Une vie matérielle de 15 ans (après devient inutilisable)
- Une vie économique de 8 ans (après devient trop chers d'entretien)
- Mais si vous comptez l'utiliser pendant 5 ans, la **durée d'utilité sera alors de 5 ans**

Réévaluation d'un actif

La réévaluation d'un actif peut être nécessaire lorsque :

- La valeur de l'actif ne correspond pas à sa valeur comptable
- Les bailleurs de fonds de votre entreprise le demandent
- Les actionnaires en fonds la requêtent.
- Lors d'une réémission d'actions
- Lors d'une demande de financement
- Etc.

La réévaluation doit se faire pour toute une catégorie d'actif

Chaque actif est évalué et traité indépendamment des autres actifs

Réévaluation d'un actif

Deux étapes

1^{ère} étape

- Inscription de la nouvelle valeur de l'actif sous les actifs non-courants de l'État de la situation financière
- Élimination de l'amortissement cumulé de l'actif concerné par la réévaluation

2^{ème} étape

- Inscription de la baisse ou de la hausse de l'actif
 - Cette variation de valeur se calcul à partir de la valeur comptable (Coût d'acquisition moins l'amortissement cumulé)

Réévaluation d'un actif

2^{ème} étape : Inscription de la baisse ou de la hausse de l'actif

Deux cas possibles :

- Première réévaluation d'un actif en particulier
- Réévaluations suivantes d'un actif en particulier

Réévaluation d'un actif

Première réévaluation d'un actif en particulier

- Dans le cas d'une **augmentation** de la valeur d'un actif :
 - On crédite le compte « Réévaluation d'actifs » sous Capitaux propre de l'État de la situation financière
- Dans le cas d'une **diminution** de la valeur d'un actif :
 - on débite le compte **charge** « Perte sur réévaluation d'actifs » sous de l'État des résultats

Réévaluation d'un actif

Réévaluations subséquentes d'un actif en particulier

- Dans le cas d'une **augmentation** de la valeur d'un actif :
 - Si l'actif a déjà subi une diminution de sa valeur qui a été inscrite comme charge, l'augmentation de sa valeur sera inscrite comme « **Gain sur réévaluation d'actifs** » (État des résultats sous **produit**) dans la mesure où elle compense cette diminution.
 - Sinon le compte « **Réévaluation d'actifs** » sous Capitaux propre sera crédité
- Dans le cas d'une **diminution** de la valeur d'un actif :
 - Si l'actif a déjà subi une augmentation de sa valeur qui a crédité « **Réévaluation d'actifs** » sous Capitaux propres. On débitera ce même compte de la diminution. Si jamais la baisse était supérieure au montant du compte (pour le même actif), la balance serait inscrite comme **charge**.
 - Sinon, le compte **charge** « Perte sur réévaluation d'actifs » sera **débité** sous de l'État des résultats

Exemple – Première réévaluation : première hausse

- J'ai un immeuble (A) qui a été acheté 200 000 \$ et qui a une valeur comptable de 150 000 \$
- Après une première réévaluation, on constate qu'il vaut aujourd'hui 240 000 \$

Actifs non courants			
Avant la réévaluation	Immeuble (A)	200 000 \$	
	Amortissement cumulé (A)	(50 000) \$	
		<hr/>	
		150 000 \$	
<hr/>			
Après la réévaluation	Actifs non courants		Capitaux propres
	Immeuble (A)	240 000 \$	Écart de réévaluation - Immeuble (A)
	Amortissement cumulé (A)	0 \$	90 000 \$
		<hr/>	
		240 000 \$	

Exemple – Première réévaluation : première **baisse**

- J'ai un immeuble (B) qui a été acheté 200 000 \$ et qui a une valeur comptable de 150 000 \$
- Après une première réévaluation, on constate qu'il vaut aujourd'hui 120 000 \$

Actifs non courants			
Avant la réévaluation	Immeuble (B)	200 000 \$	
	Amortissement cumulé (B)	(50 000) \$	
		<u>150 000 \$</u>	
État des résultats			
Après la réévaluation	Immeuble (B)	120 000 \$	Charges
	Amortissement cumulé (B)	<u>0 \$</u>	Perte sur réévaluation d'actifs
		120 000 \$	30 000 \$

Exemple – Réévaluations subséquentes : baisse après une hausse

- J'ai un immeuble (A) qui a été réévalué à la hausse à 240 000 \$ et qui a une valeur comptable de 230 000 \$
- Après réévaluation, on constate qu'il vaut aujourd'hui 215 000 \$

	Actifs non courants		Capitaux propres	
Avant la réévaluation	Immeuble (A)	240 000 \$	Écart de réévaluation - Immeuble (A)	90 000 \$
	Amortissement cumulé (A)	(10 000) \$		
		<u>230 000 \$</u>		
Après la réévaluation	Immeuble (A)	215 000 \$	Écart de réévaluation - Immeuble (A)	75 000 \$
	Amortissement cumulé (A)	0 \$		
		<u>215 000 \$</u>		

Exemple – Réévaluations subséquentes : hausse après une baisse

- J'ai un immeuble (B) qui a été réévalué à la baisse à 120 000 \$ et qui a une valeur comptable de 110 000 \$
- Après une seconde réévaluation, on constate qu'il vaut aujourd'hui 150 000 \$

Avant la réévaluation	Actifs non courants		État des résultats	
	Immeuble (B)	120 000 \$	Charges	
	Amortissement cumulé (B)	(10 000) \$	Perte sur réévaluation d'actifs	30 000 \$
		<u>110 000 \$</u>		
Après la réévaluation	Actifs non courants		État des résultats	
	Immeuble (B)	150 000 \$	Produit	
	Amortissement cumulé (B)	0 \$	Gain sur réévaluation d'actifs	30 000 \$
		<u>150 000 \$</u>	Capitaux propres	
			Écart de réévaluation - Immeuble (A)	10 000 \$

Exemple – Réévaluations subséquentes : hausse après une hausse

- J'ai un immeuble (A) qui a été réévalué à la hausse à 240 000 \$ et qui a une valeur comptable de 230 000 \$
- Après réévaluation, on constate qu'il vaut aujourd'hui 260 000 \$

		Actifs non courants	Capitaux propres
Avant la réévaluation	Immeuble (A)	240 000 \$	Écart de réévaluation - Immeuble (A) 90 000 \$
	Amortissement cumulé (A)	(10 000) \$	
		<u>230 000 \$</u>	
		Actifs non courants	Capitaux propres
Après la réévaluation	Immeuble (A)	260 000 \$	Écart de réévaluation - Immeuble (A) 120 000 \$
	Amortissement cumulé (A)	0 \$	
		<u>260 000 \$</u>	

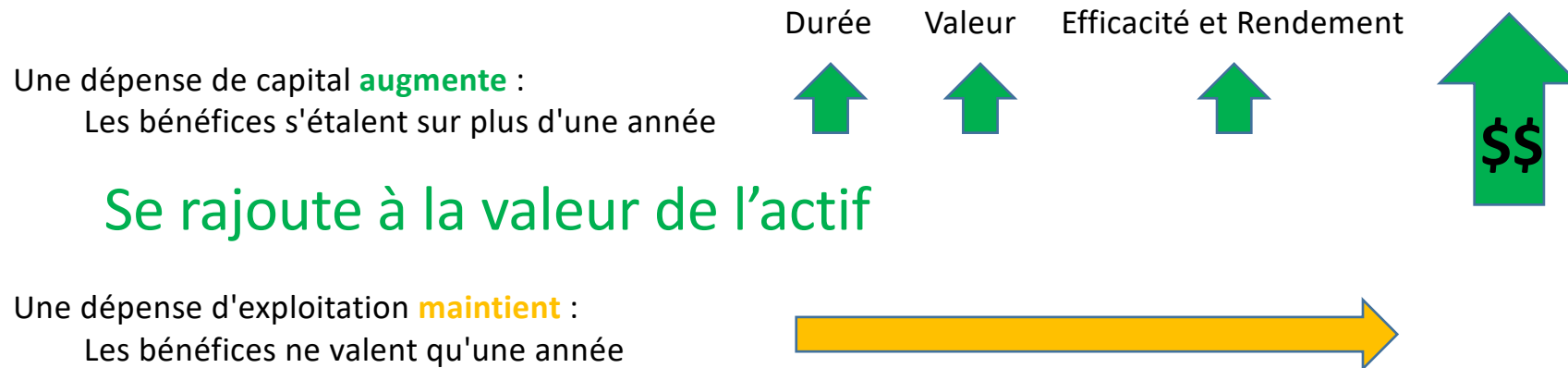
Valeur résiduelle (valeur de revente)

La valeur résiduelle correspond au montant, diminué des frais de vente, que l'entreprise obtiendrait aujourd'hui de la revente de l'actif si celui-ci avait l'âge et se trouvait dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

Exemple :

- Aujourd'hui vous achetez une voiture neuve au montant de 20 000 \$. Vous comptez l'utiliser 4 ans et l'entretenir adéquatement durant son utilisation.
- Aujourd'hui, une voiture de 4 ans en bonne condition se vend 5 000 \$ sur le marché. La valeur résiduelle que vous devez considérer est donc de 5 000 \$, moins les frais de vente le cas échéant.

Dépenses de capital v.s. Dépenses d'exploitation



Une dépense est une charge !!!

Les **charges** s'inscrivent dans l'**État des résultats**

Dépenses de capital v.s. Dépenses d'exploitation

Éléments de comparaison	Charges d'exploitation	Dépenses en capital
Caractéristiques	Apportent des avantages <u>immédiats</u> à l'entreprise.	Génèrent des avantages <u>futurs</u> à l'entreprise.
Fréquence	Élevée (les entreprises engagent quotidiennement ce genre de dépense.)	Faible (par exemple, une entreprise achètera une seule immobilisation par année.)
Exemples	Entretien Maintenance/réparation Essence Dépenses pour la remise en état d'un bien usagé	Équipements de production Matériel roulant

Cas spécial : Engagement de nouvelles dépenses de capital

Étapes de la révision de l'amortissement

1. Établir la **valeur comptable** à la date où les dépenses ont été engagées
2. Ajouter à la valeur comptable trouvée le coût des dépenses de capital effectuées
3. Calculer l'amortissement

Cas spécial : Engagement de nouvelles dépenses de capital

Exemple : Le 2 janvier 2012, acquisition d'une machine : 200 000 \$
Durée prévue : 20 ans
Valeur de revente : 10 000 \$

Le 2 janvier 2016, on effectue des dépenses en capital de 80 000 \$.
Cette dépense fait augmenter la durée de vie de 7 ans et la valeur de revente de 2 000 \$.

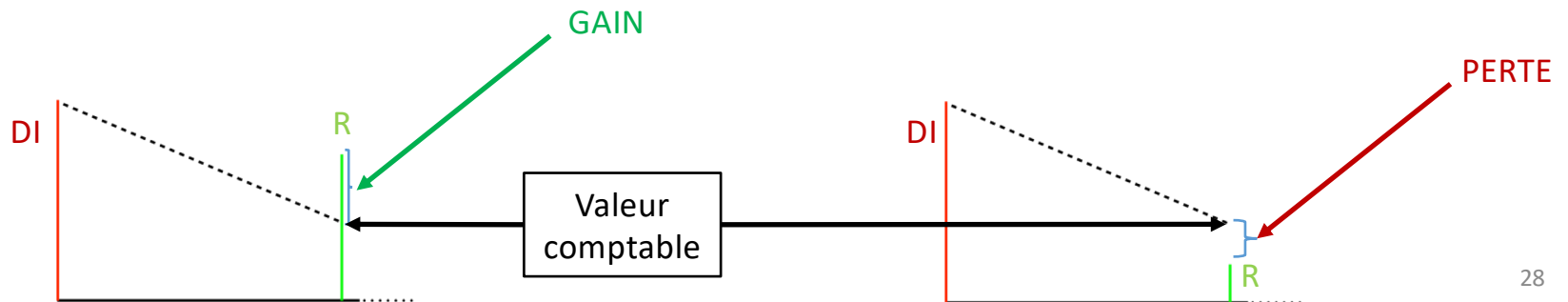
Coût de la machine le 2 janv. 2012	200 000 \$
Moins : Amort. accumulé : 9 500 \$ x 4 =	<u>38 000 \$</u>
Valeur comptable au 31/12/2015	162 000 \$
Plus : Dépenses de capital (2/01/2016)	<u>80 000 \$</u>
Valeur comptable au 02/01/2016	242 000 \$
Moins : valeur de revente	<u>12 000 \$</u>
Montant à amortir durant 23 ans	230 000 \$
Pour l'exercice 2013 et les exercices subséquents:	
Amortissement-machine: 230 000 \$/23 ans =	10 000\$

* Note : pour le calcul de l'amortissement, voir le module sur l'amortissement

Cession ou aliénation d'un actif

Lors de la vente de l'immobilisation, l'entreprise doit :

1. Continuer de comptabiliser l'amortissement jusqu'à la date de la cession
2. Radier les soldes des comptes relatifs à l'immobilisation
3. Constater s'il y a lieu, le gain ou la perte découlant de la vente
 - Le gain ou la perte comptable sur disposition, contrairement à ceux fiscaux, représente la différence entre le prix de vente et sa valeur comptable.



Exemple – Gain sur disposition d'actif

- J'ai un immeuble (A) qui a été acheté 200 000 \$ et qui a une valeur comptable de 140 000 \$ à la fin de l'exercice précédent qui se termine le 31 décembre de chaque année. Il s'amortit linéairement de 12 000 \$/année
- Je le vend 240 000 \$ le 1^{er} mars de cette année

2 mois d'amortissement (12 000 \$ X 2/12)

Valeur au dernier exercice	Actifs non courants			État des résultats	
	Immeuble (A)	200 000 \$		Charge	
	Amortissement cumulé (A)	(60 000) \$		Amortissement	12 000 \$
		<u>140 000 \$</u>			
Avant la vente	Actifs non courants			Variation	État des résultats
	Immeuble (A)	200 000 \$			
	Amortissement cumulé (A)	(62 000) \$		Charge : Amortissement	+ 2 000 \$
		<u>138 000 \$</u>			
Après la vente	Actifs non courants			Variation	État des résultats
	Immeuble (A)	0 \$			
	Amortissement cumulé (A)	(0) \$		Produit : Gain sur disposition	+ 102 000 \$
		<u>0 \$</u>		État de la situation financière	
				Encaisse	+ 240 000 \$

ACTIF = PASSIF + CAPITAUX PROPRES

-200 000 \$ + 62 000 \$ + 240 000 \$ = PASSIF + 102 000 \$

Exemple – Perte sur disposition d'actif

- J'ai un immeuble (B) qui a été acheté 200 000 \$ et qui a une valeur comptable de 140 000 \$ à la fin de l'exercice précédent qui se termine le 31 décembre de chaque année. Il s'amortit linéairement de 12 000 \$/année
- Je le vend 120 000 \$ le 1^{er} mars de cette année

2 mois d'amortissement (12 000 \$ X 2/12)

Valeur au dernier exercice	Actifs non courants			État des résultats	
	Immeuble (B)	200 000 \$		Charge	
	Amortissement cumulé (B)	(60 000) \$		Amortissement	12 000 \$
		<u>140 000 \$</u>			
Avant la vente	Actifs non courants			Variation	État des résultats
	Immeuble (B)	200 000 \$			
	Amortissement cumulé (B)	(62 000) \$		Charge : Amortissement	+ 2 000 \$
		<u>138 000 \$</u>			
Après la vente	Actifs non courants			Variation	État des résultats
	Immeuble (B)	0 \$		Charge : Perte sur disposition	- 18 000 \$
	Amortissement cumulé (B)	(0) \$		État de la situation financière	
		<u>0 \$</u>		Encaisse	+ 120 000 \$

ACTIF = PASSIF + CAPITAUX PROPRES

-200 000 \$ + 62 000 \$ + 120 000 \$ = PASSIF + -18 000 \$