

IMMOBILISATIONS CORPORELLES 02

COURS À CONSULTER : 3. L'ACTIF DU BILAN

NORME À CONSULTER : IAS 16 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

NORME À CONSULTER : IAS 36 DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Une société a opté pour l'évaluation de ses immeubles (constructions et terrains) sur des bases réévaluées ; les terrains ont été acquis le 01/01/20n pour 600 000 €, les constructions, acquises elles aussi le 01/01/20n, pour 900 000 € (durée d'utilité estimée : 20 ans).

- **Cas 01** : il existe un indice reflétant la variation de la juste valeur des terrains et des constructions et celui-ci a augmenté de 10 % du 01/01/20n au 31/12/20n.
- **Cas 02** : sur la base d'une expertise immobilière externe, la juste valeur des terrains a été estimée à 680 000 € et celle des constructions à 960 000 €.

Présentez, dans les deux cas, les calculs de réévaluation et enregistrez, en date du 31/12/20n, les écritures comptables correspondantes.

Cas 01 : application d'un indice de réévaluation

Composants	Valeur au 31/12/20n	Valeur réévaluée	Écarts de réévaluation
Terrains			
Constructions en valeur brute			
Amortissement des constructions			
Constructions en valeur nette			

compte	libellé	débit	crédit

compte	libellé	débit	crédit

Cas 02 : détermination de la juste valeur par expertise externe

Composants	Valeur au 31/12/20n	Valeur réévaluée	Écarts de réévaluation
Terrains			
Constructions en valeur brute			
Amortissement des constructions			
Constructions en valeur nette			

compte	libellé	débit	crédit

compte	libellé	débit	crédit

Corrigé :

Cas 01 : application d'un indice de réévaluation

Composants	Valeur au 31/12/20n	Valeur réévaluée	Écarts de réévaluation
Terrains	600 000	660 000	60 000
Constructions en valeur brute	900 000	990 000	90 000
Amortissement des constructions	45 000	49 500	4 500
Constructions en valeur nette	855 000	940 500	

compte	libellé	débit	crédit
281300	Amortissement des constructions 20n		45 000
681120	Dotation aux amortissements 20 n	45 000	

compte	libellé	débit	crédit
281300	Réévaluation de l'amortissement des constructions		4 500
105000	Écarts de réévaluation		145 500
211000	Réévaluation des terrains	60 000	
213000	Réévaluation des constructions	90 000	

(Amortissement des constructions au titre de l'année 20n+1 : $990\ 000 / 20 = 49\ 500$)

Cas 02 : détermination de la juste valeur par expertise externe

Composants	Valeur au 31/12/20n	Valeur réévaluée	Écarts de réévaluation
Terrains	600 000	680 000	80 000
Constructions en valeur brute	900 000	960 000	60 000
Amortissement des constructions	45 000		
Constructions en valeur nette	855 000		

compte	libellé	débit	crédit
281300	Amortissement des constructions 20n		45 000
681120	Dotation aux amortissements 20 n	45 000	

compte	libellé	débit	crédit
213000	Annulation de l'amortissement en diminution de la valeur brute des constructions		45 000
281300	Annulation de l'amortissement en diminution de la valeur brute des constructions	45 000	
105000	Écarts de réévaluation		185 000
211000	Réévaluation des terrains	80 000	
213000	Réévaluation des constructions	105 000	

Réévaluation des constructions : $960\ 000 - (900\ 000 - 45\ 000) = 105\ 000$

(Amortissement des constructions au titre de l'année 20n+1 : $960\ 000 / 19 = 50\ 526$)