

Les immobilisations

Distinction entre immobilisations et stocks

Le critère distinctif fondamental pour reconnaître un élément de stocks est sa destination et son utilisation par rapport à l'activité courante de l'entreprise plutôt que sa nature. Ainsi, un même élément de stocks reconnu comme tel dans une entreprise peut être traité différemment dans une autre entreprise. Par exemple, un immeuble construit par une entreprise de promotion immobilière et destiné à la vente est traité comme élément de stocks alors qu'il est traité en tant qu'immobilisation par l'entreprise qui l'a acheté pour y abriter ses services.

La comptabilité distingue aussi entre les dépenses constitutives de charges qui correspondent à des avantages consommés ou ayant perdu toute vocation d'avantages économiques futurs et les dépenses capitalisables c'est-à-dire constitutives d'un actif immobilisé.

On distingue en comptabilité entre 3 types d'immobilisations :

- Les immobilisations corporelles ;
- Les immobilisations incorporelles ;
- Et les immobilisations financières.

Section 1. Immobilisations corporelles

Toutes les entreprises utilisent des biens corporels comme outils de travail ou de production durables.

Les immobilisations corporelles présentent trois caractéristiques cumulatives :

- 1- Elles sont acquises pour être utilisées comme un outil d'exploitation et non pour être vendues, et
- 2- Elles ont, par nature, une durée longue s'étalant sur plus d'un exercice, et
- 3- Elles sont de nature corporelle c'est-à-dire elles sont des biens physiques.

Une immobilisation corporelle est inscrite à l'actif lorsque deux conditions sont remplies :

- 1- Il est probable que les avantages futurs associés à cette immobilisation bénéficieront à l'entreprise ;
- 2- Le coût de cette immobilisation pour l'entreprise peut être mesuré de façon fiable.

Sous-section 1. Règles générales d'évaluation des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à l'entrée à l'actif selon leur coût d'origine.

Le coût d'origine est constitué notamment par le prix d'achat, les frais de transport, les frais de livraison, les commissions, les frais d'acte, les taxes non récupérables et les frais d'installation.

§ 1. Coût des terrains

Le coût d'un terrain comprend tous les frais engagés pour son acquisition ainsi que tous les frais nécessaires pour le rendre approprié à l'utilisation prévue, tels que :

- (1) le prix d'achat ;
- (2) les frais engagés pour conclure l'achat (commissions, frais d'acte et honoraires) ;
- (3) les frais de viabilisation du terrain (nivelage, remplissage, drainage et nettoyage) ;
- (4) les frais engagés pour libérer le droit de propriété de toute dépendance (mainlevée d'hypothèque, rachat de servitude) ;
- (5) les taxes non récupérables (droit d'enregistrement, droit de la conservation foncière, TVA non récupérable, etc...).

§ 2. Coût des constructions

Le coût d'une construction comprend tous les frais directement engagés pour la réaliser ou l'acquérir.

Le coût d'une construction réalisée par l'entreprise pour elle-même comprend notamment :

Comptabilisation des opérations usuelles

Les immobilisations

- (1) Les matériaux ;
- (2) La main d'œuvre ;
- (3) Les frais généraux directs engagés lors de la construction ;
- (4) Les honoraires d'architectes et d'ingénieurs ;
- (5) Les frais d'acte ;
- (6) Les droits et taxes dus lorsqu'ils ne sont pas récupérables ;
- (7) Les frais de préparation du site.

Les coûts déterminés sont comptabilisés selon le schéma d'écriture suivant :

222 Constructions Production d'une construction pour soi-même	722 Production immobilisée. Immobilisations corporelles.	100 000	100 000
---	--	---------	---------

Lorsque la construction est réalisée par une entreprise assujettie à la TVA pour elle-même, elle est soumise à la TVA lors de la mise en service. Cette TVA collectée sur l'immobilisation livrée par l'entreprise pour elle-même ouvre droit à déduction dans les conditions normales.

Si l'on suppose que la construction réalisée par l'entreprise pour elle-même est mise en service le 30 avril 1998, cette mise en service donne lieu à l'écriture suivante :

30/04/98			
43662 TVA sur immobilisations TVA sur construction à soi-même mise en service le 30 avril 1998 soit $100.000 \times 18\% = 18.000$	43671 TVA collectée	18 000	18 000

Le coût d'une construction acquise comprend notamment :

- (1) Le prix d'achat ;
- (2) Les honoraires d'acte et d'intermédiaires ;
- (3) Les droits d'enregistrement et taxes non récupérables.

Lorsqu'un ensemble immobilisé comprenant terrain et construction est acquis, moyennant un prix global, il convient de dissocier entre le coût du terrain et le coût proprement dit de la construction.

§ 3. Coût des équipements et matériels

Le coût du matériel et des outillages comprend notamment les éléments suivants :

- (1) Le prix d'achat ;
- (2) Les frais d'acte ;
- (3) Les frais de transport et de manutention ;
- (4) Les frais d'assurance-transport ;
- (5) Les frais de préparation et d'installation de la machine ;
- (6) Les frais de mise en marche ;
- (7) Les impôts et taxes non récupérables.

Section 2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont des éléments ou des biens sans existence physique qui réunissent trois caractéristiques :

- 1- Ils sont obtenus ou contrôlés par une entreprise pour être utilisés à la production ou à la fourniture de biens ou de services, pour être donnés en location à des tiers, ou pour être utilisés pour les besoins propres de l'entreprise, et
- 2- Ils sont destinés à être utilisés pendant plus d'un exercice comptable, et
- 3- Ils ne sont pas destinés à être vendus dans le cours normal des affaires.

Comptabilisation des opérations usuelles

Les immobilisations

Une immobilisation incorporelle est prise en compte à l'actif, lorsqu'elle remplit les deux conditions suivantes :

- 1- Il est démontré que des avantages économiques futurs résultant de cet élément profiteront à l'entreprise ;
- 2- Le coût de cet actif peut être mesuré de façon fiable.

Les règles d'évaluation des immobilisations incorporelles sont les mêmes que les règles d'évaluation d'une immobilisation corporelle.

Section 3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de tous les placements de nature financière à long terme (actions détenues de façon durable, capitaux bloqués, etc...).

Elles regroupent les comptes :

- 25 Participations et créances liées à des participations, et
- 26 Autres participations financières.

Lors de leur acquisition, les placements à long terme sont comptabilisés **à leur coût d'achat majoré éventuellement des honoraires d'étude et de conseil.**

En revanche, sont exclus du coût d'origine des immobilisations financières les frais d'acquisition tels que :

- Les commissions d'intermédiaires ;
- Les honoraires juridiques ;
- Les coûts et frais de banque ;
- Les coûts et frais de bourse.