Chapitre 4 - L'évaluation et comptabilisation des immobilisations corporelles - cas spécifiques

Synthèse

Table des matières

1. Les immobilisations décomposées 3
1.1. Les différentes catégories de composants 3
1.2. La comptabilisation des composants de première catégorie 4
1.3. La comptabilisation des composants de seconde catégorie 6
1.4. Le remplacement des composants 8
1.5. Le traitement d'un composant non identifié à l'origine 9
2. La réévaluation libre des immobilisations corporelles 10
3. La comptabilisation de l'indemnisation des sinistres 12
4. Les opérations de location-financement 14
4.1. Le crédit-bail mobilier 14
4.2. Le crédit-bail immobilier 18

1. Les immobilisations décomposées

1.1. Les différentes catégories de composants

Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments.
Cependant, si, dès l'origine, un ou plusieurs de ces éléments ont des utilisations différentes, chaque élément est alors comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun est retenu.

- **Composant de première catégorie** : éléments principaux de biens corporels devant faire l'objet d'un remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques selon un rythme différent, nécessite un amortissement

Application pratique :
Une société vient de réaliser une acquisition d'un immeuble d'une valeur de 500 000 € (dont 100 000 € le terrain). Cet immeuble est amortissable en 40 ans, mais on considère que la toiture devra être remplacée dans 20 ans. La valeur d'acquisition de la toiture est estimée à 80 000 €.

3 composants :

- Terrain pour 100 000 €,
- La construction (structure) pour 320 000 €,
- Et la toiture pour 80 000 €.

- Composant de **seconde catégorie** (non reconnu fiscalement) : il correspond, comme composant distinct d'un bien, aux dépenses d'entretien et de réparation faisant l'objet de programmes pluriannuels.

<u>Conditions</u> :

- il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'actif iront à l'entreprise ;
- le coût pour l'entreprise de grosses réparations ou des grandes révisions peut être évalué de manière fiable.

Application pratique :
l'ascenseur doit être révisé tous les 3 ans. Le montant estimé est de 2 500 € HT. Ce montant est soit inscrit en immobilisation (vient en diminution de la valeur de l'ascenseur) soit inscrit en provision.

En pratique, un élément identifié sera considéré comme un composant distinct significatif dès lors qu'il satisfait cumulativement aux quatre critères suivants :

- Valeur d'acquisition du composant > ou = à 500 € HT,
- Valeur d'acquisition du composant > à 15 % du prix de revient de l'immobilisation dans son ensemble pour les biens meubles, ou 1% pour les biens immeubles,
- sa durée de vie est significativement différente de celle de la structure.
- Sa durée de vie est > 1 an.

Si un dès 4 critères n'est pas respecté, **comptablement il est quand même possible d'enregistrer le composant**.

Application pratique :
Une entreprise fait construire un bâtiment industriel d'une valeur globale HT de 300 000 €. L'analyse du bien permet de distinguer les éléments suivants :

Éléments	Durée	Valeur HT	V >500 €	Durée > 1 an	Ve/Vi >1%	Comptes
Structure	25 ans	150000	Oui	Oui	Oui	2131.1
Toiture	20 ans	100000	Oui	Oui	Oui	2131.2
Étanchéité	10 ans	20000	oui	Oui	Oui	2131.3

1.2. La comptabilisation des composants de première catégorie

Il est obligatoire de les comptabiliser séparément dès l'origine et lors de leur remplacement en tant que composant.

Les composants sont comptabilisés dans des **subdivisions du compte de l'immobilisation concernée**.

Enfin, chaque composant est **comptabilisé séparément et un plan d'amortissement qui lui est propre est établi**.

L'écriture est la suivante :

Date d'acquisition

21.1		Structure	X	
21.2		Composant	X	
21.3		Composant	X	
44562		TVA immo	X	
	404	Frs immo.		X

Lors de l'inventaire :

Inventaire

68112		DAP	X	
	28.1	Amortissement Composant		X
	28.2	Amortissement Composant		X
	28.3	Amortissement Composant		X

Application pratique :
Une société vient de réaliser une acquisition d'un immeuble d'une valeur de 500 000 € (dont 100 000 € le terrain) le 1er janvier. Cet immeuble est amortissable en 40 ans, mais on considère que la toiture devra être remplacée dans 20 ans. La valeur d'acquisition de la toiture est estimée à 80 000 €.

3 composants :

- Terrain pour 100 000 €,
- La construction (structure) pour 320 000 €,
- Et la toiture pour 80 000 €.

01.01

211		Terrain	100 000	
213.1		Construction (structure)	320 000	
213.2		Toiture	80 000	
	512	Banque		500 000

31.12.N

68112		DAP	12 000	
	2813.1	Amortissement Construction		8 000
	2813.2	Amortissement Toiture		4 000

Prêt(e) à passer à la pratique ?
Découvrez nos fiches d'exercices d'entraînement (**exercices 14 à 17**), fiches de révision complètes et corrigés pas-à-pas sur notre espace dédié : https://www.comprendre-la-compta-gestion.com/shop-licence-%C3%A9conomie-gestion

1.3. La comptabilisation des composants de seconde catégorie

L'entreprise a le choix entre 2 méthodes :

- Soit la comptabilisation des dépenses comme composants.
- Soit la constitution d'une provision pour gros entretien et grandes révisions.

La méthode comptable doit être mentionnée dans l'annexe.

- La méthode par composant

L'écriture est la suivante :

Date d'acquisition

21.1		Structure	X	
21.2		Composant – gros entretien	X	
44562		TVA immo	X	
	404	Frs immo.		X

Lors de l'inventaire :

Inventaire

68112		DAP	X	
	28.1	Amortissement Structure		X
	28.2	Amortissement Gros entretien		X

Application pratique :
Une société vient de réaliser une acquisition d'un immeuble d'une valeur de 500 000 € (dont 100 000 € le terrain) le 1er janvier. Cet immeuble est amortissable en 40 ans, mais on considère que la toiture devra être remplacée dans 20 ans. La valeur d'acquisition de la toiture est estimée à 80 000 €. De plus, la toiture doit être révisée tous les 5 ans. Le prix estimé est de 10 000 €.

01.01

211		Terrain	100 000	
213.1		Construction (structure)	310 000	
213.2		Toiture	80 000	
213.3		Gros entretien	10 000	
	512	Banque		500 000

31.12.N

68112		DAP	13 750	
	2813.1	Amortissement Construction		7 750
	2813.2	Amortissement Toiture		4 000
	2813.3	Amortissement composant		2 000

- La méthode de la provision

L'écriture est la suivante :

Date d'acquisition

21		Structure	X	
44562		TVA immo	X	
	404	Frs immo.		X

Lors de l'inventaire :

Inventaire

68112		DAP	X	
	281	Amortissement Immo.		X

Inventaire

6815		DAP pour provisions	X	
	1525	Provisions gros entretien		X

La provision doit être constituée à hauteur de la QP des dépenses futures d'entretien rapportée de façon linéaire de la date d'acquisition du bien jusqu'à la date d'entretien probable. À la date de l'entretien, une reprise pour la totalité de la provision doit être réalisée (elle vient compenser la facture de l'entretien inscrite en charge).

Application pratique :
Une société vient de réaliser une acquisition d'un immeuble d'une valeur de 500 000 € (dont 100 000 € le terrain) le 1er janvier. Cet immeuble est amortissable en 40 ans, mais on considère que la toiture devra être remplacée dans 20 ans. La valeur d'acquisition de la toiture est estimée à 80 000 €. De plus, la toiture doit être révisée tous les 5 ans. Le prix estimé est de 10 000 €.

01.01

211		Terrain	100 000	
213.1		Construction (structure)	320 000	
213.2		Toiture	80 000	
	512	Banque		500 000

31.12.N

68112		DAP	12 000	
	2813.1	Amortissement Construction		8 000
	2813.2	Amortissement Toiture		4 000

31.12.N

6815		DAP pour provisions	2 000	
	1525	Provisions gros entretien		2 000

1.4. Le remplacement des composants

- Les composants de première catégorie et de seconde catégorie

Les écritures sont analogues à celles des cessions d'immobilisations.

- Réception de la facture du nouveau composant

Date d'acquisition

21.2		Immo. Corporelle - Composant	X	
44562		TVA sur immobilisations	X	
	512	Banque		X

- Sortie de l'ancien composant

31.12.N

28.2		Amort. composant	X	
	21.2	Immo. Corporelle - Composant		X

On part du principe que l'ancien composant est totalement amorti.

La dépense de révision est constatée en charges. La provision pour gros entretien doit être reprise en totalité.

- Réception de la facture du nouveau composant

Date d'acquisition

615		Entretien et réparations	X	
44566		TVA sur ABS	X	
	512	Banque		X

- Reprise de la provision

31.12.N

1525		Provisions pour gros entretien	X	
	7815	Reprises sur provisions d'exploi.		X

1.5. Le traitement d'un composant non identifié à l'origine

Problématique : lorsqu'une immobilisation a été acquise sans qu'un composant ait été isolé dès le départ et que cet élément doit finalement être remplacé plus tard, il faut « sortir » rétrospectivement une valeur théorique de ce composant — alors qu'elle n'a jamais figuré séparément au bilan.

Référence PCG (art. 214-9) : un composant séparé, qui n'a pas été identifié à l'origine, doit l'être ultérieurement si les conditions de comptabilisation sont réunies. Dans tous les cas, la valeur nette du composant remplacé ou renouvelé doit être sortie de l'actif.

La méthode se déroule en 3 étapes :

- **Reconstituer la valeur d'origine théorique du composant :**

On ne peut pas utiliser directement le coût de remplacement (payé aujourd'hui) comme s'il s'agissait de la valeur d'origine, car les prix ont évolué entre-temps. Il faut reconstituer la valeur brute de l'élément remplacé à la date du remplacement selon une méthode rationnelle et cohérente. Par exemple, il est possible de déflater ce coût à l'aide d'un indice (souvent un taux d'inflation moyen estimé) sur la période écoulée depuis l'acquisition :

$$\textit{Valeur d'origine théorique} = \textit{Coût de remplacement} / (1 + \textit{taux d'inflation})^n$$

où n = nombre d'années écoulées depuis l'acquisition de l'immobilisation.

- **Reconstituer l'amortissement théorique :**

Puisque le composant n'était pas isolé à l'origine, il suivait implicitement le même rythme d'amortissement que l'ensemble de l'immobilisation. On calcule donc l'amortissement qu'il aurait subi, au prorata de la durée déjà écoulée par rapport à la durée totale d'amortissement du bien.

- **Sortir la VNC théorique et comptabiliser le remplacement**

La différence entre la valeur d'origine théorique et l'amortissement théorique donne la VNC théorique du composant, qui est sortie du bilan (assimilée à une cession, même en l'absence de recette réelle), puis le nouveau composant est comptabilisé normalement.

Il est admis, à titre de simplification, que pour les petites et moyennes entreprises ne dépassant pas les seuils prévus (CA < 15M, Total bilan < 7,5 M, salariés <50), la valeur brute de l'élément remplacé est égale au coût de remplacement — donc sans qu'il soit nécessaire d'actualiser ce montant par un taux d'inflation. Cette tolérance allège l'étape 1 pour les entreprises concernées : plus besoin de reconstituer une valeur d'origine théorique distincte, le coût de remplacement en tient lieu directement.

Application pratique :
Une entreprise a acquis un camion le 01/01/N-6 pour 60 000 € HT, amortissable en linéaire sur 8 ans, sans identifier le moteur comme composant distinct à l'origine.

Le 01/01/N, le moteur tombe en panne et est remplacé. Coût du nouveau moteur : 20 000 € HT. Taux d'inflation moyen retenu : 2 % par an.

Valeur d'origine théorique du moteur : 20 000 / $(1,02)^6$ = 20 000 / 1,12616 ≈ 17 759 €

Amortissement théorique cumulé : durée écoulée = 6 ans sur 8 ans → 17 759 × (6/8) = 13 319 €

VNC théorique du moteur sorti : 17 759 – 13 319 = 4 440 €

Écritures au 01/01/N :

Sortie du composant théorique (moteur d'origine) :

01.01.N

657		Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	4 400	
28182		Amortissements moteur (théorique)	13 319	
	2182	Camion		17 759

Entrée du nouveau composant :

01.01.N

2182.1		Moteur	20 000	
44562		TVA sur immobilisations	4 000	
	404	Frs immobilisations		24 000

Par la suite il faudra amortir le moteur sur la durée restante (2 ans) et pour le coût d'acquisition au 01.01.N et amortir le camion pour la valeur restante (60 000 – 17 759).

Prêt(e) à passer à la pratique ?
Découvrez nos fiches d'exercices d'entraînement (**exercices 14 à 17**), fiches de révision complètes et corrigés pas-à-pas sur notre espace dédié : https://www.comprendre-la-compta-gestion.com/shop-licence-%C3%A9conomie-gestion

2. La réévaluation libre des immobilisations corporelles

L'article L.123-18 du Code de commerce autorise la réévaluation libre de l'**ensemble** des immobilisations **corporelles et financièr**es à leur valeur actuelle (valeur de marché). Ainsi, **il est interdit de réévaluer les immobilisations incorporelles** (fonds de commerce, marques, brevets) et elle **ne peut être limitée qu'à certains biens** (réévaluation d'un terrain pris isolément, par exemple).

La réévaluation constitue une exception au principe comptable des **coûts historiques**.

L'écart entre la valeur actuelle et la VNC constatée lors de l'opération est enregistré directement en capitaux propres (**compte 1052 « Écart de réévaluation libre ») au crédit en contrepartie d'un compte immobilisation au débit.**

L'écart de réévaluation ne peut compenser les pertes, sauf s'il a été préalablement incorporé au capital (coup de l'accordéon).

Attention : une fois la réévaluation constatée, les amortissements à réaliser par la suite doivent être recalculés pour être en cohérence avec les nouvelles valeurs retenues. U**n nouveau plan de dotations aux amortissements est donc à mettre en place**. Ceci de manière prospective, sur la durée restante et au taux d'amortissement pratiqué avant la réévaluation. Cela aura pour effet d'augmenter la charge d'amortissement future en cas de réévaluation à la hausse.

La somme portée dans les capitaux propres **peut être incorporée au capital social (1052 « Écart de réévaluation libre » à 101 « Capital ») ou viré dans les réserves distribuables pour la partie correspondante au supplément annuel d'amortissement (1052 « Écart de réévaluation libre » à 106 « Réserves »**, ou dans son intégralité si le bien est cédé.

Enfin lors de la réévaluation, le solde des amortissements dérogatoires **doit être intégralement rapporté au résultat (virement limité au cas où l'exercice est bénéficiaire)**.

Le traitement fiscal était le suivant :

- L'écart de réévaluation, qui augmente l'actif net, constitue un produit imposable de l'exercice de réévaluation (intégration de la plus-value dans le résultat fiscal) ;
- Les dotations aux amortissements postérieurs à la réévaluation sont intégralement déductibles ;
- La dépréciation d'un bien réévalué est déductible.

NB : opération peu pratiquée… très onéreuse en termes d'imposition alors que l'opération ne génère pas de trésorerie pour l'entreprise.

Application pratique :
Une machine a été acquise le 1/1/N-2 pour un montant de 120 000 €. La durée d'utilisation prévue est de 5 ans. Sa valeur d'utilité au 31.12.N est égale à 60 000 €.

Valeur d'origine : 120 000 €

Amortissement : 120 000 / 5*3 = 72 000 €

VNC = 48 000 €.

L'écart de réévaluation est de 60 000 – 48 000 = 12 000 €.

31.12.N

681	28154	DAP Amortissement du matériel	24 000	24 000

31.12.N

2154	1052	Matériel Écart de réévaluation libre	12 000	12 000

Pour N+1, il reste 2 ans : 60 000/ 2 = 30 000

31.12.N+1

681	28154	DAP Amortissement du matériel	30 000	30 000

Facultatif : une partie de l'écart de réévaluation peut être transféré en réserve distribuable en fonction du supplément d'amortissement (30 000 – 24 000 = 6 000).

31.12.N+1

1052	1068	Écart de réévaluation libre Autres réserves	6 000	6 000

NB : lors d'une **cession, ne pas oublier de solder l'écart de réévaluation en réserves (106).**

3. La comptabilisation de l'indemnisation des sinistres

Un sinistre intervenant sur un actif (incendie, inondation) peut être couvert par une assurance.

- Destruction totale résultant d'un sinistre ou d'un vol

Les immobilisations détruites sont éliminées du bilan. Il est possible de passer une dotation exceptionnelle (6871) ou d'exploitation (6811) afin de ramener la valeur nette comptable à zéro (non obligatoire). Le choix dépend du caractère habituel ou non et de l'événement majeur ou non.

L'indemnité d'assurance est considérée comme constituant le prix de cession de l'immobilisation et doit être enregistrée dès la fixation de son **montant dans le compte 757**.

Si la fixation de l'indemnité n'est pas effectuée à la date de clôture de l'exercice :

- Si le contrat prévoit une base d'indemnisation, l'indemnité à recevoir peut-être comptabilisée à la clôture de l'exercice dans le compte **757 par le débit du compte 4687 « Produits à recevoir » ou 478 « Autres comptes à recevoir ».**
- Si le contrat ne prévoit pas de base d'indemnisation, ne rien faire par le principe de prudence.

Pour aller plus loin : fiscalement, lorsque la plus-value résulte d'une indemnité d'assurance relative à la perte accidentelle d'immobilisations amortissables, il est **possible, sur option, en étaler la taxation**. La durée de l'étalement est **égale à la durée des amortissements déjà pratiqués** sur le bien détruit. **Maximum 15 ans**. Si l'indemnité couvre plusieurs biens, il faut déterminer une durée moyenne en fonction de leurs prix d'acquisitions respectifs.

L'entreprise est tenue de comptabiliser une **provision pour impôt destinée à faire face à la charge d'impôt** si étalement de la plus-value via le principe de prudence.

- Indemnité d'assurance

Indemnité d'assurance

467		Autres comptes débiteurs	X	
	757	Produits cessions immobilisations		X

- Sortie du bien

31.12.N

28		Amortissements des immos.	X	
	21	Immo. corporelles		X

- Annuité comptable et annuité exceptionnelle

31.12.N

68112		DAP	X	
6871		DAP exceptionnelle*	X	
	28	Amortissements des immos.		X

* En fonction de la situation, du caractère habituel ou non de l'évènement majeur ou non.

- Provision pour impôts

31.12.N

6875		Dotations aux provisions exceptionnelles	X	
	155	Provisions pour impôts		X

- Reprise de la provision pour impôts à compter de l'exercice suivant la dotation

		31.12.N		
155		Provisions pour impôts	X	
	7875	Reprise sur prov. exceptionnelles		X

- Destruction partielle à la suite d'un sinistre

Les dépenses qui répondent au critère de comptabilisation d'une immobilisation ou d'un composant sont comptabilisées à l'actif. La valeur nette du composant détruit sera alors sortie de l'actif (même logique que précédemment).
Les autres dépenses courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisées en charges. L'indemnité d'assurance est considérée comme une charge imputable à des tiers, d'où l'inscription en produit en **indemnités d'assurances (7587).**

- Le cas des stocks

L'indemnité perçue est analysée comme un produit, destiné à couvrir le manque à gagner subi au niveau de l'exploitation du fait de l'arrêt de la production ainsi que les charges fixes que l'entreprise doit continuer à supporter. L'arrêt de production remplit les conditions d'un événement majeur et inhabituel. Toutefois, les charges supportées au cours de la période d'arrêt ne sont pas à classer en résultat exceptionnel et doivent être inscrites en charge d'exploitation. De ce fait, l'indemnité d'assurance sera inscrite en produit exploitation en **indemnités d'assurances (7587).**
L'indemnité viendra couvrir la sortie des stocks (charges).

4. Les opérations de location-financement

4.1. Le crédit-bail mobilier

Le crédit-bail, également connu sous le terme de "leasing", est une opération financière par laquelle une entreprise peut utiliser un bien (comme un véhicule, un équipement industriel, ou un immeuble) sans en être propriétaire. L'immobilisation ne figure pas au bilan de l'entreprise.
En contrepartie de la mise à disposition du bien, l'entreprise doit verser une redevance de crédit-bail au crédit-bailleur.
En fin de contrat, l'entreprise peut lever l'option d'achat (acheter le bien à un prix fixé par le contrat) ou restituer le bien.

Versement du dépôt de garantie :

X.X.X

275		Dépôts et cautionnements versés	X	
	512	Banque		X

Redevance à l'échéance :

X.X.X

6122		Loyer – CB	X	
44566		TVA sur ABS	X	
	512	Banque		X

Au niveau fiscal : les redevances de crédit-bail constituent des charges déductibles du résultat de l'entreprise pour leur montant hors taxes (sauf pour les véhicules de tourismes). La TVA déductible sur les redevances de crédit-bail n'est récupérable qu'à compter du moment la facture est payée. Il s'agit d'une TVA récupérable sur les décaissements (utiliser le compte de TVA en attente lorsque la redevance n'est pas encore réglée - 4458).

A la clôture de l'exercice, via le principe d'indépendance des exercices, il est possible de constater une **CCA ou une FNP (cf. chapitre 18 – UE9)**.

Les entreprises doivent **fournir des informations sur les crédits-baux dans leur** annexe comptable **:**

- La valeur des biens pris en crédit-bail au moment de la signature du contrat,
- Le montant des redevances afférentes à l'exercice et le montant cumulé des redevances des exercices précédents,
- Les dotations aux amortissements qui auraient été enregistrées s'ils avaient été acquis par l'entreprise et le montant des amortissements pour les exercices précédents,
- L'évaluation des loyers à payer,
- Le prix d'achat résiduel (option d'achat).

En fin de contrat, le crédit-bailleur offre la **possibilité à l'entreprise de racheter pour une valeur résiduelle le bien** qui a été mis à disposition via le contrat de crédit-bail.

Lorsque l'entreprise lève l'option d'achat, il convient d'enregistrer l'écriture suivante :

X.X.X

2.		Immobilisations	X	
44562		TVA sur immobilisations	X	
	404	Fournisseurs immo.		X

Eventuellement, la garantie est remboursée :

X.X.X

512	275	Banque Dépôts et cautionnements versés	X	X

Le mode d'amortissement pratique est le linéaire pour la durée restante.

Application pratique : sujet DCG.

	Véhicule de tourisme	**Véhicule utilitaire**
Date de début des contrats	01/03/N	
Valeur brute du bien	20 250 € HT	33 600 € HT
Durée d'utilisation	5 ans	4 ans
Mode d'amortissement	linéaire	linéaire
Nombre d'échéances	48	12
Type d'échéance	Mensuelle à terme échu	Trimestrielle payable d'avance
Mode de règlement	Virement bancaire	Virement bancaire
Montant de l'échéance	500 € HT	2 700 € HT
Dates d'échéance	Le 1er du mois	01/03, 01/06, 01/09, 01/12
Date de levée d'option	01/04/N+6	01/03/N
Valeur de levée d'option	3 000 € HT	9 000 € HT

1. **Procéder aux enregistrements des opérations du mois de décembre N dans le journal de la société.**
2. **Présenter les renseignements concernant les contrats de crédit-bail qui devront figurer dans l'annexe développée au 31 décembre N+1.**
3. **Procéder aux enregistrements qui seraient nécessaires au 1er avril N+6 en cas de levée de l'option concernant le véhicule de tourisme.**

Postes du bilan	Valeur d'origine	Redevances payées		Amortissements	Amortissements		Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel
		Cumul des exercices précédents	De l'exercice	Cumul des exercices précédents	De l'exercice	Jusqu'à 1 an	De plus de 1 an jusqu'à 5 ans	Plus de 5 ans	

Correction :

01.12.N

6122 44566	 512	Loyer – CB TVA sur ABS Banque	2 700 540	 3 240

01.12.N

6122	 512	Loyer – CB Banque	600	 600

31.12.N

486	 6122	CCA Loyer – CB	1 800	 1 800

2 700 * 3 / 2

31.12.N

6122	 4686	Loyer – CB Charges à payer	600	 600

500 + 500*20% = 600

Poste du bilan	V 0	Redevances payées		Amortissements théoriques		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
		Cumulées	De l'exercice	Cumulés	De l'exercice	A – d'1 an	A + d'1 an et à – de 5 ans	A + de 5 ans	
Véhicule utilitaire	33 600	10 800	10 800	7 000	8 400	10 800	-	-	9 000
Véhicule tourisme	24 300	6 000	7 200	4 050	4 860	7 200	8 400	-	3 600

Véhicule utilitaire	Véhicule de tourisme
2 700 x 4 = 10 800 €	(500 x 1,2) x 12 = 7 200 €
33 600 / 4 = 8 400 €	(500 x 1,2) x 10 = 6 000 €
33 600 / 4 x 10/12 = 7 000 €	(20 250 x 1,2) / 5 = 4 860 €
2 700 x (12 – 4 – 4) = 10 800 €	4 860 / 12 x 10 = 4 050 €
	(500 x 1,2) x (48 – 10 – 12 – 12) = 8 400 €
	3 000 x 1,2 = 3 600 €

01.04.N+6

2182	 404	Matériel de transport Fournisseurs immo.	3 600	 3 600

4.2. Le crédit-bail immobilier

Le crédit-bail immobilier permet à une entreprise d'acquérir un ensemble immobilier moyennant une prime convenue à l'avance et tenant compte des versements effectués à titre de loyers.

Redevance à l'échéance :

X.X.X

6125		Loyer – CB	X	
44566		TVA sur ABS	X	
	512	Banque		X

Au niveau fiscal comme précédemment, la TVA est récupérable au moment du paiement. Pour le calcul de l'IS, les redevances de crédit-bail immobilier ne sont pas intégralement déductibles (la redevance doit être ventilée entre la part correspondant aux intérêts de la dette et la part correspondant au prix de cession de l'ensemble immobilier). Les quotes-parts d'amortissements affectés au terrain ne sont pas déductibles. Il est procédé, lors de la levée de l'option, à une réintégration fiscale dès lors que la VNC fiscale de l'ensemble immobilier est > à la valeur de l'option.

S'il est probable qu'une entreprise soumise à l'IS lève l'option, une provision pour impôt est constatée sur la période de location afin d'anticiper la forte charge d'impôt liée à l'acquisition de l'ensemble immobilier.

Provision pour IS = (Réintégration fiscale (montant donné dans le sujet)) * Taux IS / Durée du contrat

Provision à comptabiliser chaque année durant la durée du contrat.

X.X.X

6815		Dotations aux provisions	X	
	1523	Provisions pour IS		X

A la clôture de l'exercice, via le principe d'indépendance des exercices, il est possible de constater une **CCA ou une FNP (cf. chapitre 18 – UE9)**.

Les entreprises doivent **fournir des informations sur les crédits-baux dans leur** annexe comptable **:**

- La valeur des biens pris en crédit-bail au moment de la signature du contrat,
- Le montant des redevances afférentes à l'exercice et le montant cumulé des redevances des exercices précédents,

- Les dotations aux amortissements qui auraient été enregistrées s'ils avaient été acquis par l'entreprise et le montant des amortissements pour les exercices précédents,
- L'évaluation des loyers à payer,
- Le prix d'achat résiduel (option d'achat).

En fin de contrat, le crédit-bailleur offre la **possibilité à l'entreprise de racheter pour une valeur résiduelle le bien** qui a été mis à disposition via le contrat de crédit-bail.

Lorsque l'entreprise lève l'option d'achat, il convient d'enregistrer l'écriture suivante :

X.X.X

211 213 44562	 404	Terrains Constructions TVA sur immobilisations Fournisseurs immo.	X X 	 X

Le prix de la levée de l'option est d'abord imputé sur le terrain dans la **limite de la valeur d'origine du terrain**.

A la clôture de l'exercice, l'entreprise, qui devient propriétaire du bien, va procéder à la comptabilisation d'amortissements.

Ne pas oublier de réaliser la reprise de la provision pour IS :

X.X.X

1523	 7815	Provisions pour IS Reprises sur provisions	X 	 X

Prêt(e) à passer à la pratique ?
Découvrez nos fiches d'exercices d'entraînement (**exercices 14 à 17**), fiches de révision complètes et corrigés pas-à-pas sur notre espace dédié : https://www.comprendre-la-compta-gestion.com/shop-licence-%C3%A9conomie-gestion