

EVALUATION DES ACTIFS EN IFRS¹ : IAS 16 IMMOBILISATIONS CORPORELLES et IAS 40 IMMEUBLES DE PLACEMENT

P.A. MUKALALIRYA KAMBALE
Ass.2 Ignace KUTELAMA BATWA

Résumé

Les immobilisations corporelles représentent l'une des composantes les plus importantes de l'actif de la plupart des entités. Elles se rapportent aux investissements productifs, appelés outils de production, destinés à rester durablement au sein de l'entreprise. Elles peuvent concerner tant les actifs corporels résultant des coûts d'emprunts appelés actifs qualifiés exigeant une longue durée de production que les immeubles de placement. Les règles relatives à leur traitement comptable en SYSCOHADA révisé s'inspirent quasi-entièrement des normes comptables internationales IFRS, mais rencontrent parfois dans leur application des divergences particulières.

Mots-clés : immobilisations corporelles - actifs qualifiés – immeubles de placement - normes comptables internationales IFRS - SYSCOHADA Révisé.

Introduction

Cette étude vise de présenter l'essentiel à retenir des normes comptables internationales IAS 16 et IAS 40 dont elle examine de façon synthétique la portée comptable et la manière dont ils sont reportés dans l'élément central du Système Comptable de l'OHADA (SYSCOHADA), le Plan Comptable Général de l'OHADA.

L'intérêt porté sur les immobilisations corporelles en général et sur les immeubles de placement vaut son pesant d'or vu l'importance grandissante que prennent ces actifs sur le total des bilans des sociétés commerciales et industrielles². Ainsi, cette étude ne manquera pas d'attirer l'intérêt des gestionnaires et des professionnels de la comptabilité attentionnés par la publication des états financiers réguliers des sociétés. Son intérêt pour les enseignants et les apprenants en comptabilité n'est plus à démontrer tellement l'évolution de la discipline est grandissante et remet constam-

1 Les IFRS (International Financial Reporting Standards) comprennent aussi bien les normes comptables Internationales numérotées IAS non encore abrogées que celles numérotées IFRS.

2 Dans les sociétés telles que SNEL, OFFICE DES ROUTES, OFFICES DES VOIRIES ET DRAINAGES, GECAMINES..., les immobilisations couvrent près voire plus de 90 % du total de leurs bilans annuels.

ment en cause les contenus des enseignements tant en comptabilité financière que dans les matières connexes.

Aussi notre réflexion se focalisera-t-elle essentiellement sur les immobilisations corporelles et les immeubles de placement qui font l'objet des normes internationales d'informations financières respectivement IAS 16 et IAS 40.

Un regard rétrospectif sur la comptabilité nous permet de nous rendre compte que l'évolution de cette discipline s'adapte aux besoins de différents utilisateurs et ceci est d'autant plus vrai qu'il existe une diversité de systèmes comptables correspondant à des modèles de développement économique différents³.

Dès lors, en réponse à la financiarisation et à la mondialisation de l'économie, le besoin des normes comptables internationalement reconnues devient plus que pressant⁴. Dans ce cadre, comment le Plan Comptable Général de l'OHADA applique-t-elle et adapte-t-elle les deux normes internationales précitées ?

I. IAS 16 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles représentent l'une des rubriques les plus importantes de l'actif d'une entreprise.

Elles concernent la majeure partie des investissements productifs. Le traitement comptable des immobilisations corporelles a fait l'objet de la norme internationale IAS 16 approuvée en 1981 et révisée en 2003 et entrée en vigueur en 2005. Cette norme a intégré une partie de la norme IAS 4 relative aux amortissements (aujourd'hui abrogée).

Les immobilisations corporelles sont nécessaires à l'activité de l'entreprise. Elles ne sont pas acquises dans un but spéculatif mais pour être utilisées.

Les immeubles non nécessaires à l'exploitation, détenus dans un objectif de placement, ne relèvent pas d'IAS 16, mais d'une norme spécifique IAS 40 « Immeubles de placement » (adoptée en 2000 et révisée en 2003) que nous allons aborder en second lieu.

3 G. CAUSSE, « Quelle comptabilité pour accompagner efficacement le développement économique et social des pays ? » in *Association Francophone de Comptabilité*, décembre 2018, p.1.

4 A. BURLAUD, G. CAUSSE, la comptabilité : universalisme ou contingence ? in *Association Francophone de comptabilité*, décembre 2018, p.2.

1. Champ d'application

La norme IAS 16 s'applique à la comptabilisation des immobilisations corporelles, sauf lorsqu'une autre norme impose ou autorise un traitement comptable différent⁵.

Elle ne s'applique pas :

- Aux immobilisations corporelles classées en « destinées à être cédées » selon les dispositions de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».
- Actifs biologiques qui ne sont pas des plantes productrices (IAS 41).

1.1. Objectifs de la norme

La norme IAS 16 prescrit le traitement comptable des immobilisations corporelles, notamment : la comptabilisation - la détermination de la valeur comptable – le calcul des dotations aux amortissements et les pertes de valeurs correspondantes. Elle est complétée par la norme IAS 40, qui spécifie le traitement des immeubles de placement.

1.2. Définition de quelques concepts

Nous allons nous arrêter un moment pour clarifier quelques concepts qui reviendront assez souvent dans notre exposé, entre autres (R. OBERT, 2018) :

- Les immobilisations corporelles sont des actifs détenus par une entité pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de service, soit pour être loués à des tiers, soit à des fins administratives et dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période.
- L'amortissement : c'est la répartition systématique du montant amortissable d'un actif sur sa durée d'utilité ;
- La durée d'utilité est :
 - a) Soit la période pendant laquelle l'entité s'attend à utiliser un actif ;
 - b) Soit le nombre d'unités de production ou d'unités similaires que l'entité s'attend à obtenir de l'actif.
- Le montant amortissable est le coût d'un actif, ou tout autre montant substitué au coût diminué de sa valeur résiduelle.

5 R. OBERT, *Pratique des normes IFRS, référentiel et guide d'application*, 8^{ème} édition DUNOD, 2018, p. 256.

- La valeur résiduelle d'un actif est le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement de la sortie de l'actif après déduction des coûts de sortie estimés, si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.
- Valeur comptable est le montant pour lequel un actif est comptabilisé, après déduction du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur relatifs à cet effet.
- La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif diminué des coûts de la vente et sa valeur d'utilité.
- La valeur d'utilité (ou valeur spécifique à l'entité) est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés de l'utilisation continue d'un actif de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité ou qu'elle prévoit d'encourir lors du règlement d'un passif.
- Une perte de valeur est l'excédent de valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable.
- La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

2. Traitement comptable des immobilisations corporelles en IFRS

2.1. Fait générateur

Une immobilisation corporelle est comptabilisée en tant qu'actif lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- **Les avantages économiques futurs associés à l'actif iront à l'entité et ;**
- **Le coût de l'actif peut être évalué de façon fiable.**

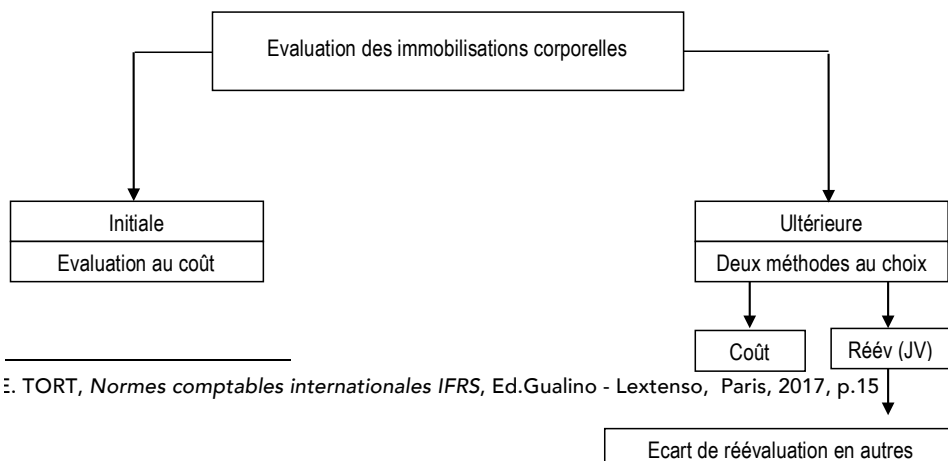
2.2. Evaluation initiale / Coût d'entrée

La comptabilisation initiale d'une immobilisation est fonction de son origine.

Nous pouvons l'illustrer à travers le tableau ci-après⁶ :

Origine	Coût d'entrée/ évaluation initiale
Immobilisation acquise	Coût D'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables et net de remises, rabais, ristournes et escomptes auquel s'ajoutent les coûts directs liés à sa mise en état d'utilisation et de l'estimation initiale des coûts démantèlement et de remise en état du site.
Immobilisation produite	Coût de production sans possibilité d'incorporer une quote-part des frais administratifs ou généraux.
Immobilisation acquise par voie d'échange	Juste valeur avec constatation de gain ou perte, à défaut Valeur Nette Comptable (VNC) de l'actif.

Le traitement comptable de l'IAS 16 est résumé schématiquement comme ci-après (R. OBERT, 2018) :



6. E. TORT, *Normes comptables internationales IFRS*, Ed.Gualino - Lextenso, Paris, 2017, p.15

6 E. TORT, *Normes comptables internationales IFRS*, Ed.Gualino - Lextenso, Paris, 2017, p.15

Nous allons nous appesantir successivement sur le cas des immobilisations acquises, les immobilisations produites et les immobilisations acquises par voie d'échange⁷, ainsi que sur les amortissements.

2.2.1. Immobilisations acquises

Le coût d'entrée de ces immobilisations se fera selon la formule suivante (P. Recroix, 2018) :

$$\text{Coût} = \text{Cout d'achat} + \text{Coûts directs} + \text{coûts de démantèlement}$$

De façon analytique ce coût d'entrée comprend :

- Coût d'achat (y compris les droits de douane et taxes non récupérables et net de remise et rabais commerciaux) auquel s'ajoutent les coûts directs liés à la mise en état d'utilisation, notamment : coûts liés à la livraison et à la manutention de l'actif - les frais d'installation et de montage - les coûts de démantèlement, de mise au rebut d'une immobilisation et de restauration du site résultant d'obligation à la charge de l'entité - certains honoraires liés à l'acquisition (ex. acte notarial des terrains) - les coûts du personnel liés à l'acquisition d'un actif (ex. heures de transport depuis chez le fournisseur si l'entité assure elle-même le convoyage d'une nouvelle machine) - le test de fonctionnement.

En cas de paiement différé significatif, le coût est limité à un montant correspondant au paiement comptant avec enregistrement de la différence en charge financière.

Les dépenses ultérieures doivent être comptabilisées à l'actif si elles conduisent à l'accroissement des avantages économiques associés ou à défaut en charge de l'exercice (ex. dépenses d'entretien courant).

Le coût des emprunts attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'une immobilisation corporelle est compris dans le coût de l'immobilisation. Il s'agit là des **actifs qualifiés ou éligibles**.

Sont exclus du coût retenu pour la valorisation du bien :

- a) Le coût d'ouverture d'une nouvelle installation, d'introduction d'un nouveau produit ;
- b) Frais administratifs et frais généraux (coûts fixes du service achats) ;
- c) Frais de démarrage et préexploitation ;

⁷ Les immobilisations acquises gratuitement par subventions d'investissement ou d'équipement, ainsi que celles acquises par location financement ou par recours au leasing font l'objet des normes IFRS spécifiques. Leur traitement comptable n'est pas régi par les IAS 16 et 40.

- d) Les pertes opérationnelles initiales ;
- e) Le coût de relocalisation ou de restructuration de tout ou partie des activités

2.2.2. Immobilisation produite par l'entité pour elle-même

Une immobilisation produite par l'entité pour elle-même est évaluée à son coût de production en utilisant les mêmes principes que pour une immobilisation acquise.

2.2.3. Immobilisation acquise par voie d'échange

Une immobilisation corporelle acquise par voie d'échange est évaluée à la juste valeur, sauf lorsque l'échange manque de substance commerciale ou que ni la juste valeur de l'actif reçu ni celle de l'actif donné en échange n'est mesurable de manière fiable.

Dans ce cas le bien acquis est évalué à la valeur comptable du bien échangé. La substance commerciale d'un échange est effective lorsque des flux de trésorerie futurs vont être modifiés du fait de la transaction.

Les dépenses ultérieures sont comptabilisées en charge sauf si les critères d'activation sont satisfaits (notion de composant).

2.2.4. Amortissements

Il existe différents modes d'évaluation de l'amortissement annuel : amortissement linéaire - amortissement dégressif - amortissement en fonction du nombre d'unités de production prévues...

La valeur résiduelle, la durée d'utilité et la méthode d'amortissement doivent être réexaminées au minimum chaque année et si une révision intervient, elle doit être comptabilisée en tant que changement d'estimation comptable conformément aux dispositions de l'IAS 8.

L'amortissement s'applique dès que l'actif est prêt à être mis en service.

2.3. Evaluation ultérieure / réévaluation

La norme IAS 16 propose deux méthodes comptables pour l'évaluation ultérieure : le modèle du coût et le modèle de la réévaluation.

La méthode retenue doit être appliquée à l'ensemble d'une catégorie d'immobilisations.

Une catégorie est un regroupement d'immobilisations de nature et d'usage similaires au sein de l'activité de l'entité.

Exemple : Un terrain et une machine ont une nature et un usage différents. Deux constructions ont la même nature mais peuvent avoir des usages différents.

Le Modèle du Coût :

Valeur Comptable = Coût – Amortissements cumulés – pertes de valeur cumulées.

Le modèle de la Réévaluation

Valeur = Juste Valeur comptable à la date de réévaluation – cumul amortissements ultérieurs – cumuls pertes de valeur ultérieures

Quand réévaluer ?

Une réévaluation doit être effectuée dès lors que la juste valeur de l'immobilisation diffère significativement de sa valeur comptable.

Comptabilisation et utilisation de l'écart de réévaluation :

L'écart de réévaluation positif d'un actif est inscrit en « autres éléments du résultat global », sauf s'il compense une perte antérieure constatée en charges.

Quand l'écart est négatif, il s'impute en priorité sur l'écart de réévaluation positif précédemment constaté et en charges, à concurrence du surplus.

Amortissement d'une immobilisation réévaluée

Pour une immobilisation réévaluée, l'amortissement s'applique sur sa nouvelle valeur amortissable. Ainsi, est-il recommandé de chaque fois calculer les amortissements après l'opération de réévaluation afin de dégager des dotations complémentaires par rapport aux dotations initiales.

2.4. Opérations spécifiques liées aux immobilisations

2.4.1. Approche par composants

Elle est obligatoire pour les composants ayant un coût significatif par rapport au total de l'actif. Cette approche est appropriée en cas de durées d'utilité différentes.

Chaque partie d'une immobilisation corporelle ayant un coût significatif par rapport au coût total de l'élément doit être amortie séparément ; c'est la notion de composant.

2.4.2. Actifs de démantèlement

Il s'agit des dépenses liées à la remise en état des sites ou de démantèlement d'un site en fin d'exploitation.

Ces dépenses doivent faire l'objet d'une provision dès lors que l'entité a une obligation actuelle à laquelle elle ne peut pas se soustraire, indépendamment de ses actions futures, que la sortie de ressources est probable et que son coût peut être mesuré de manière fiable.

Cette provision est constatée :

- Pour une dégradation immédiate, dès la date d'installation de l'immobilisation sur le montant total actualisé de la dépense, avec contrepartie, la constatation à l'actif d'une immobilisation corporelle,
- En cas de dégradation progressive, d'une charge au fur et à mesure de la dégradation.

Les coûts de démantèlement obligatoire font partie du coût des biens (acquis ou produits) ; ils constituent un composant de l'immobilisation concernée.

L'évaluation se fait aux coûts qui seraient supportés aujourd'hui (valeur actualisée des frais de démantèlement).

La contrepartie de l'inscription à l'actif des frais de démantèlement est la comptabilisation d'une provision pour démantèlement au passif (selon IAS 37).

Ensuite, la contrepartie de l'accroissement du passif créé en raison de l'écoulement du temps et calculé sur le taux d'actualisation antérieurement utilisé (désactualisation) est une charge financière⁸.

Comptablement, les opérations de démantèlement se traduisent comme suit : _

Constatation de la provision pour démantèlement, à l'entrée de l'immobilisation dans le patrimoine :

Immobilisation (composant démantèlement)	X	
Provision pour démantèlement		X

8 J. MABUDU, Séminaire ONEC, Centre Catholique Nganda, mai 2016, p. 3

A l'inventaire au 31 décembre :

- Dotation aux amortissements

Dotation aux amortissements Amortissements	X	X
---	---	---

- Constatation de l'effet de la désactualisation

Charges financières Provision pour démantèlement	X	X
---	---	---

1.1.1. Inspections et révisions majeures

Lorsqu'une inspection majeure est réalisée sur une immobilisation (avions par exemple), son coût est comptabilisé dans la valeur comptable de l'immobilisation corporelle à titre de remplacement, si les critères de comptabilisation sont satisfaits.

Toute valeur comptable résiduelle du coût de la précédente inspection (distincte des pièces physiques) est décomptabilisée.

L'approche par composant est retenue dès lors qu'il existe au moment de l'acquisition d'un bien, un programme échelonné d'entretien et de révision du bien, en conséquence, aucune charge n'est provisionnée pour cette prestation.

1.1.2. Cas de pièces de rechange

Les pièces de rechange, les pièces de sécurité et le matériel d'entretien sont comptabilisés en immobilisations, s'ils répondent à la définition des immobilisations corporelles. Sinon ils sont classés en stocks. En revanche, les pièces de rechange qui sont d'une utilisation fréquente au cours d'un exercice doivent être passées en charge.

1. Informations à fournir dans les états financiers

La norme IAS 16 exige une information détaillée en annexe. Les états financiers doivent indiquer, pour chaque catégorie d'actifs corporels :

- Les méthodes d'évaluation utilisées pour définir la valeur d'inscription brute ;
- Les modes et les durées d'amortissement utilisés ;
- La valeur brute et le cumul des amortissements à l'ouverture et à la clôture de l'exercice (en début et en fin de période) ;
- Les entrées, sorties, acquisitions par voie de regroupement d'en-

treprises, les augmentations et diminutions résultant des réévaluations, les pertes de valeur comptabilisées, les amortissements, les différences de change nettes ; tout autre mouvement ;

- Les restrictions sur les immobilisations corporelles données en nantissement de dettes ;
- Le montant des engagements contractuels pour l'acquisition d'actifs corporels ;

Quand il y a eu réévaluation, les états financiers indiquent en outre :

- Les principes de réévaluation utilisés ;
- La date de réévaluation ;
- Le recours ou non à un évaluateur indépendant ;
- Les méthodes et hypothèses principales utilisées pour estimer la juste valeur des actifs ;
- La manière dont la juste valeur a été estimée ;
- La valeur comptable de chaque catégorie d'immobilisations corporelles si les actifs correspondants avaient été comptabilisés selon le traitement de référence ;
- L'écart de réévaluation, en indiquant les mouvements de l'exercice (période) et toute restriction de cet écart aux actionnaires.

II. IAS 40 immeubles de placement

1. Objectif de la norme

Cette norme vise de prescrire le traitement comptable des immeubles de placement, sachant que ces actifs ne sont pas destinés à être utilisés dans le cadre de l'activité de l'entité, et peuvent donc être cédés, en principe à tout moment.

2. Définition

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** : l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives, ou - le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

3. Qualification d'un immeuble de placement

Constitue un immeuble de placement : - un terrain détenu pour valoriser le capital plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire, - un bâtiment appartenant à l'entité et donné en location dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple, - un bien immobilisé en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement.

N'est pas immeuble de placement : - un bien occupé par son propriétaire qui est une immobilisation corporelle (IAS 16), - un bien détenu en vue de sa vente dans le cadre de l'activité ordinaire, il figure en stocks (IAS 2), - un bien immobilier donné en location dans le cadre d'un contrat de location financement constitue une créance (IFRS 16).

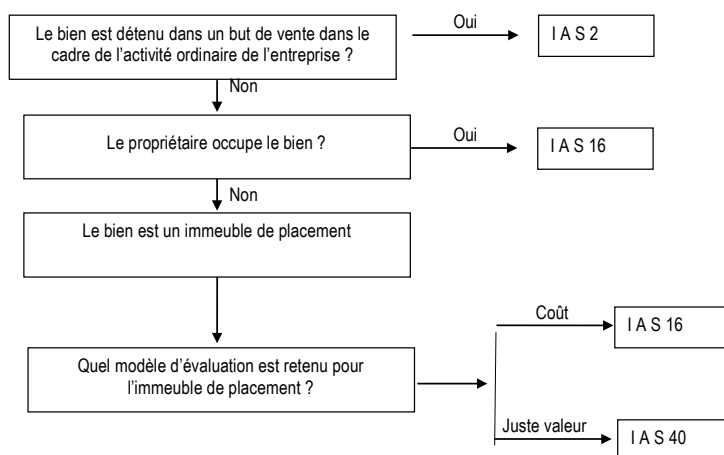
2. Traitement comptable

Un immeuble de placement doit être comptabilisé en tant qu'actif si et seulement si :

- il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'actif iront à l'entité,
- le coût de l'immeuble de placement peut être évalué de façon fiable.

Nous pouvons illustrer schématiquement ce qui précède de la manière ci-après :

Schéma de qualification des immeubles de placement



Source : O. Barbe, L. Didelot, *Maîtriser les IFRS*, Groupe Revue Fiduciaire, 8^{ème} édition 2016, p.195

III. ARRIMAGE DES IAS 16 ET 40 EN PCGO

Le SYSCOHADA est un système, c'est-à-dire un ensemble de règles, portant adaptation et application des principes comptables fondamentaux et des normes comptables internationales aux réalités et aux besoins de l'espace de l'OHADA, espace comprenant à ce jour 17 Etats africains. Annexées à l'Acte Uniforme relatif au Droit Comptable et à l'Information Financière (AUDCIF), ces règles comprennent deux éléments principaux, à savoir le Plan Comptable Général de l'OHADA (PCGO) et le Dispositif Comptable relatif aux Comptes Consolidés et Combinés (DCCCC ou D4C).

Le Plan Comptable Général de l'OHADA n'est pas une simple transposition des normes internationales, mais plutôt une application et une adaptation qui révèlent des nuances, notamment dans les définitions et les règles de comptabilisation des immobilisations corporelles et des immeubles de placement, comme on peut le remarquer ci-après.

a) De la définition des immobilisations corporelles et des conditions de leur comptabilisation.

Si la définition des immobilisations corporelles ne présente aucune différence significative entre IFRS et SYSCOHADA révisé, les conditions de comptabilisation en IFRS sont qu'une immobilisation corporelle est comptabilisée en tant qu'actif lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- Les avantages économiques futurs associés à l'actif iront à l'entité, et
- Le coût de l'actif peut être évalué de façon fiable.

En SYSCOHADA Révisé, ces deux conditions n'étant pas de mise, certains actifs immobilisés corporels de la comptabilité OHADA peuvent facilement être assimilés aux non-valeurs en IFRS. C'est le cas des propriétés et immeubles appartenant à une entité, mais sur lesquelles elle a perdu tout contrôle. En RDC, plusieurs sociétés dont l'Etat détient la totalité ou la quasi-totalité des parts, et dont plusieurs établissements publics (ONATRA/ SCTP, SCPT, Office des Routes, etc...) font apparaître dans leurs bilans des immeubles et des concessions qui constituent des cas indiscutables.

b) De la comptabilisation des immobilisations corporelles selon l'approche par composants

Alors qu'en IFRS la comptabilisation selon l'approche par composants est une règle générale qui concerne tout actif corporel composé d'éléments ayant des durées d'utilisation différentes, le SYSCOHADA limite l'application de cette règle à des cas spécifiques. Il ne l'autorise que pour les bâtiments et autres ouvrages, les avions, les bateaux, les camions, les autocars, les véhicules blindés de transport des fonds, et certains matériels et outillages des entités industrielles, minières, agricoles, hospitalières et pétrolières⁹.

c) De la réévaluation des immobilisations corporelles

Que ce soit en IFRS ou en SYSCOHADA, toute réévaluation d'une immobilisation corporelle consiste en la substitution d'une valeur actuelle dite réévaluée à la valeur nette précédemment comptabilisée. Plusieurs méthodes et techniques sont d'usage pour déterminer la valeur réévaluée : méthode indiciaire en cas de réévaluation légale, méthodes des coûts actuels¹⁰ en cas de réévaluation libre.

En apportant la précision que « la valeur réévaluée d'un élément ne peut, en aucun cas, dépasser sa juste valeur... », le SYSCOHADA fait des coûts actuels la règle observable en matière de réévaluation.

En outre, le SYSCOHADA semble lier la réévaluation à l'inflation¹¹, phénomène permanent se manifestant par la hausse généralisée des prix. De leur côté, les IFRS soulignent le cas de « l'écart de réévaluation négatif », et proposent dans ce cas son imputation en priorité sur l'écart de réévaluation positif précédemment constaté et en charge. Ce qui conduit en IFRS au réajustement à la hausse et à la baisse de l'écart de réévaluation à la clôture de chaque exercice.

L'enregistrement comptable de l'écart de réévaluation présente aussi d'autres spécificités. En IFRS, il s'inscrit en « autres éléments du résultat global », c'est-à-dire qu'il est considéré comme un produit ou comme une charge selon le cas dans les comptes de résultat. En SYSCOHADA, l'écart

9 Anonyme, AUDCIF et SYSCOHADA, Journal Officiel OHADA, n° spécial du 15/02/2017, p. 314

10 La valeur actuelle d'un bien est une valeur d'estimation du marché qui s'apprécie en fonction du marché et de l'utilité de l'élément pour l'entité. Cfr Anonyme, AUDCIF et SYSCOHADA, Op. cit., p. 27 et 42.

11 En cas de baisse de la valeur de l'immobilisation, « l'élément ne saurait être réévalué à cette date ». Cfr Anonyme, AUDCIF et SYSCOHADA, op. cit., p.850.

de réévaluation ne peut influencer le résultat ; il est enregistré dans un compte « écart de réévaluation » qui figure au passif du bilan parmi les ressources stables.

d) Du traitement comptable des immeubles de placement

En IFRS, les immeubles de placement figurent dans l'état de situation ou bilan à leur juste-valeur et ne peuvent pas faire l'objet d'amortissement car assimilés à la trésorerie. En SYSCOHADA, à la clôture de l'exercice, les immeubles de placement font l'objet d'amortissement sur leur durée d'utilité¹² comme toute autre immobilisation corporelle.

Conclusion

Tout au long de cette étude sur la comptabilisation des actifs immobilisés en IFRS, nous avons, à travers deux normes, notamment les IAS 16 et 40, présenté les objectifs poursuivis par ces normes, les méthodes de comptabilisation, la détermination de la valeur comptable et éventuellement le calcul des dotations aux amortissements et des pertes de valeurs correspondantes, ainsi que leur arrimage en Plan Comptable Général de l'OHADA.

Il est, en effet, un fait indéniable que le référentiel comptable OHADA et précisément le Plan Comptable Général de l'OHADA est arrimé aux IFRS. Cependant, dans les détails, les définitions, les règles d'évaluation, et celles de prise en compte des opérations aussi bien courantes que spécifiques relatives aux immobilisations corporelles et aux immeubles de placement présentent quelques nuances entre les IFRS et le PCGO, qui ne doivent pas manquer d'attirer l'attention des utilisateurs de l'information financière.

Il est certes vrai que les entités opérant en RDC ne sont pas toutes astreintes à la tenue des comptes en IFRS, à part celles qui sont cotées sur les places financières internationales, et les institutions financières. Cependant, il est impérieux que des études empiriques soient menées en RDC auprès des entités astreintes à la tenue des comptes en IFRS et en SYSCOHADA en vue d'examiner la manière dont les immobilisations corporelles et les immeubles de rapport sont effectivement traitées dans les deux cas.

12 Anonyme, AUDCIF et SYSCOHADA, op. cit., p. 653.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

OBERT R., *Le Petit IFRS, l'Essentiel en bref*, Dunod, Paris, 2022.

OBERT R., *Pratique des IFRS*, Dunod, Paris, 2018.

SAMBE O., DIALLO M.I., *Le Praticien Comptable, Système comptable OHA-DA SYSCOHADA*, ECJ, Dakar, 2017.

TORT E., *Normes Comptables internationales IFRS*, Gualino, Paris, 2016.

ARTICLES SCIENTIFIQUES

BURLAUD A., CAUSSE G., *L'histoire de la mondialisation comptable : développement / mondialisation / financiarisation*, in AFC, décembre 2018.

CAUSSE G., *Quelle comptabilité pour accompagner efficacement le développement économique et social des pays ?*, in AFC, décembre 2018.

AUTRES DOCUMENTS

ANONYME, *Acte Uniforme relatif au Droit Comptable et à l'Information Financière et Système Comptable de l'OHADA (AUDCIF et SYSCOHADA)*, Journal Officiel de l'OHADA, n° spécial du 15/2/2017.

MABUDU J., *Les IFRS, séminaire de formation des premiers experts- comptables de la RDC*, tenu au Centre Catholique NGANDA, Kinshasa, 2016.

PONT FERRO-ROUTIER SUR LE FLEUVE CONGO ENTRE KINSHASA ET BRAZZAVILLE : IDENTIFICATION DES SITES ET PERSPECTIVES DES SERVICES INFRASTRUCTURELS ET SES IMPACTS A KINSHASA

DIUMU OMASOMBO Michel¹,
IKANSHA UKANTIK'YE Willy-Patrick²

Résumé

La construction d'un Pont Ferro-Routier (PFR) entre Kinshasa et Brazzaville représente un projet ambitieux et stratégique visant à améliorer la connectivité et à stimuler le développement économique de la région. Ce projet présente des défis et enjeux significatifs qui doivent être pris en compte pour garantir son succès. Dans ce papier, nous menons une identification rigoureuse et une analyse descriptive des sites potentiels pour accueillir cette infrastructure, et investiguons sur l'évaluation des infrastructures d'accès et leurs impacts socio-économiques, environnementaux et culturels associés. De nos études, il ressort que quatre sites permettraient de maximiser l'impact du projet sur le développement économique et la connectivité entre les deux capitales. Ces sites sont l'île de Téléphone, Kinsuka, Malueka et Maluku. En plus, ce dernier favorisera un nouveau pôle économique orienté vers les échanges transfrontaliers. Notre étude montre qu'en l'absence d'une étude sur le raccordement du chemin de fer à construire, la construction d'une route associée au pont aura des impacts positifs sur le plan socioéconomique et environnemental, tandis que les expropriations des parcelles affectées par le projet sont estimées à environ 2 920 010 USD. Le financement du projet reste un défi majeur, et le partenariat public-privé (PPP) apparaît comme une solution viable, bien que la rentabilité financière soit encore à démontrer, malgré l'intérêt des gouvernements pour la rentabilité sociopolitique de l'intégration sous-régionale. Cette étude fournit des recommandations éclairées pour maximiser les bénéfices de ce projet majeur pour les deux capitales et la sous-région.

Mots clés : Pont ferro-routier, Infrastructures, Impacts socio-économiques, Développement économique, Partenariat public-privé, Connectivité.

-
- 1 Master en GRH (HEC-KIN), DEA, P.M.C/Chaire UNESCO (UNIKIN) et Licencié en Sciences Commerciales et financières (ISC-KIN)
 - 2 Dr. en Sciences Économiques/Transport (Aix en Provence France) et Sciences Commerciales et Administratives (HEC-KIN)