

# « Comptabilité intermédiaire I » 2 LSC – Semestre I – 2023/2024

**Cours intégré** : Comptabilité intermédiaire I

**Crédits** : 5  
**LSC** : 2ème  
**Semestre** : 3  
**Régime** : mixte (10%,20%,70%)  
**Coefficient** : 2,5

**Bibliographie** :

Dammak M. (2022)	« Cours Comptabilité Intermédiaire I » 2LSC ISCAE Manouba 22-23
Gabsi A. (2022)	« Cours IFRS » MI- Révision IHEC Carthage 2022-2023
Gosselin J. et al. (2017)	« Comptabilité intermédiaire : analyse théorique et pratique » 6 <sup>ème</sup> édition, Edition de la Chenelière, Montréal 2017.
LeFebvre F. (2022)	« Memento pratique comptable » Paris 2022
Loi 96-112 (30/12/96 & suiv.)	« Système Comptable des Entreprises » IORT 1996 à 2022
PwC-Tunis (2022)	« Normes IFRS » Edition PwC 2022
Thabet K. (2001)	« Comptabilité avancée » Edition C.L.E.Tunis 2001
Yaich A. (1999)	« Manuel des principes comptables » Edition ERY 1999
Zarrouk R. (2007)	« Compta-Cours I&II : Normes IFRS/Tn » Edition Signes 2007
Zarrouk R. (2021)	« IFRS 2021 » Edition Signes Tunis 2021
Séminaire CNC (2022)	Intervention Mr Néji Hergli, Membre OECT & CNC, Doc. non publié
Séminaire ITEC (2022)	Intervention Mr Abderrazak Gabsi, Membre OECT, Doc non publié
Séminaire OECT-Sousse (2022)	Intervention Mr Khaled Ghazzi, Membre OECT, Doc non publié

**Enseignante** : Mme Souhir FENDRI

- Universitaire depuis 25 ans (ISCAE-Mn, IHEC-Sf, UVT, ESC-Sf, ESB-Tn, ISB-Sf, FSEG-Sf)
- Consultante depuis 30 ans (PwC, CroweHorwath, Moore-Stephens, Fidunion, Libra-Audit, BiD, CMM,..)

# « Comptabilité Intermédiaire I » 2 LSC – Semestre I – 2023/2024

Du 12-09-23 au 19-12-23 : 27 séances (DS exclus) réparties comme suit :

Chap 0:	Intro:	Systeme comptable tunisien	■■■
<b>Chap 1:</b>	<b>NCT 5 :</b>	<b>Immobilisations corporelles</b>	□□□□□□□□□□■
Chap 2:	NCT 5 :	Immob. corp. : cas particuliers	□□□□
Chap 3:	NCT 6+20 :	Immobilisations incorporelles et R&D	□□□□
Chap 4:	NCT 12 :	Subventions publiques	□□□□
Chap 5:	NCT 10 :	Charges reportées	□□□□

Vu l'importance des changements 2022 apportés à la NCT5 non pris en compte par la réforme des études de licence comptable de 2018, ces 2 chaps sont reportés au 2<sup>ème</sup> semestre :

Chap 6:	NCT 4 :	Stocks ( S2 – Cpt Intermed II )
Chap 7:	NCT 13 :	Charges d'emprunt ( S2 – Cpt Intermed II )

## Chapitre I : Comptabilisation des immobilisations incorporelles (NCT 5 de Mars 2022)

### Objectifs du chapitre I

A l'issue du chapitre I « Immobilisations corporelles », l'étudiant serait capable de :

- Reconnaître comptablement et différencier entre les différents types d'immobilisations corporelles ainsi que leurs spécificités juridiques en comptabilisation initiale
- Décider par quels procédés de mesure et d'estimation évaluer chacun de ces types d'immobilisations corporelles en comptabilisation ultérieure selon la situation pouvant induire une information disponible et fiable et ce, en ce qui concerne l'amortissement et la dépréciation éventuels de ces éléments
- Savoir quand et comment décomptabiliser ces éléments et selon quel procédé de mesure
- Enfin serait capable de Structurer sa réflexion à soi vis-à-vis des certains débats autour des actifs corporels de la fiscalité du modèle de réévaluation, de l'obligation comptable vis-à-vis des frais de démantèlement, ... etc.

## Nomenclature recommandée par NCT I

220	Immobilisations corporelles	2820	Amort immob corporelles	2920	Prov Immob corporelles
2210	Terrains	28210	Amortissements de Terrains	29210	Prov Terrains
22130	Terrains nus	282130	Amortissements de Terrains nus	292130	Prov Terrains nus
22140	Terrains aménagés	282140	Amort Terrains aménagés	292140	Prov Terrains aménagés
22150	Terrains bâtis	282150	Amortissements Terrains bâtis	292150	Prov Terrains bâtis
22160	Agencement Aménagement Terrain	282160	Amort d'Ag & Aménag terrains	292160	Prov Agencement Aménage Terrain
2220	Constructions	28220	Amortissements de Constructions	29220	Prov Constructions
22210	Bâtiments	282210	Amortissements de Bâtiments	292210	Prov Bâtiments
22250	Instal Aménagement Construction	282250	Amort Instal Ag Am Construction	292250	Prov Instal Aménag Construction
22260	Ouvrages d'infrastructure	282260	Amort Ouvrages d'infrastructure	292260	Prov Ouvrages d'infrastructure
22270	Constructions sur sol d'autrui	282270	Amort Construction/sol d'autrui	292270	Prov Constructions/sol d'autrui
2230	I.T.M.O.I.	28230	Amort ITMOI	29230	Prov I.T.M.O.I.
22310	Installations techniques	282310	Amort Installations techniques	292310	Prov Installations techniques
22340	Matériel industriel	282340	Amort Matériel industriel	292340	Prov Matériel industriel
22350	Outillage industriel	282350	Amort Outillage industriel	292350	Prov Outillage industriel
22370	Agencements Aménagements ITMOI	282370	Amort d'Ag & Aménagements MOI	292370	Prov Agencement Aménage ITMOI
2240	Matériel de transport	28240	Amort Matériel de transport	29240	Prov Matériel de transport
22410	Matériel de transport de biens	282410	Amort Matériel transport bien	292410	Prov Matériel de transport bien
22440	Matériel de transport personnes	282440	Amort Matériel transp personne	292440	Prov Matériel Transport persone
2280	Autres immob corporelles	28280	Amort Autres immob corp	29280	Prov Autres immob corporelles
22810	Instal Gén Agencm Aménagm Diver	282810	Amortissements IGAAD	292810	Prov IGAAD
22820	Équipement de bureau	282820	Amort d'Équipement de bureau	292820	Prov Équipement de bureau
22860	Emballages récup identifiabiles	282860	Amort Emballage récup identif	292860	Prov Emballages récup identif
240	Imob à statu juridk particulier	2840	Amort Imob statu juridk partic	2940	Prov Imo statu juridk particul

## Actifs corporels : quelles spécificités ?

Comptes d'actifs non courants :

- 21 Actifs incorporels
- 22 Actifs corporels
- 23 Actifs en cours
- 24 Actifs à statut juridique particulier
- 25 Participations & créances liées
- 26 Immobilisations financières
- 27 Autres actifs non courants
- 28 Comptes d'amortissements  
& 29 Comptes de provisions.

22 : Actifs corporels :

- Comment les reconnaître : Stocks ? Immo ? Charges ? ...
- Est il facile de leur déterminer une durée de vie / d'utilité ?
- Comment donc identifier et évaluer les avantages économiques futurs qu'ils pourraient générer ?

**Avant d'entrer en ces détails, examinons le champs d'application de la NCT 5**

# Chap I


## « Immobilisations Corporelles »

### Plan du Chapitre I

- Section A : Champs d'application de la NCT 5**
- B : Reconnaissance d'une immo. corp.
- C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)
- D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA
- E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.
- F : Amortissement d'une immo. corp. & chgmt de modes d'amort
- G : Modèle de « Réévaluation » à la Juste Valeur
- G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval
- G-2 : 1<sup>ère</sup> Re-estimation
- G-3 : 2<sup>ème</sup> et nième Re-estimation
- G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés
- H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »
- I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.
- J : Décomptabilisation d'une immo. corp.

## A- Champs d'application de la NCT 5

### A- Champs d'application de la NCT 5

- Norme émise par Arrêté du Ministère des Finances du 24-03-2022, applicable aux états financiers établis à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2021 !!!   
→ Les CAC sont obligés de commettre une erreur d'opinion !!!
- Principe : la NCT 5 doit être appliquée à la comptabilisation des immobilisations corporelles sauf si une autre norme NCT s'impose.
  - Exemple : NCT 38 :  
La NCT 5 impose que toute comptabilisation initiale se fasse au coût et non à la Juste Valeur. La NCT 38 impose qu'en cas de regroupement d'entreprises, les actifs corporels soient évalués (comptabilisation initiale) à leur juste valeur (good will) et non à leurs coûts.
  - Exemple NCT 13 :  
Elle impose (sous certaines conditions) d'immobiliser les charges financières accompagnant l'acquisition ou production d'une immo. corp.
  - ... etc.

## A- Champs d'application de la NCT 5

### A- Champs d'application de la NCT 5

- Principe : la NCT 5 doit être appliquée à la comptabilisation des immobilisations corporelles **sauf si une autre norme NCT s'impose.**
- Exception au principe : (hors champs) : -même en absence d'autre norme- la NCT 5 ne s'applique pas aux :
  - aux biens sujets à épuisement, détenus par des firmes d'extraction :
    - Forêts
    - Ressources naturelles se renouvelant d'elles-mêmes
    - Concessions minières (hors NCT 6)
    - Prospection et extraction de minerais, de pétrole, de gaz naturel, et autres ressources similaires non renouvelables
  - aux Immobilisations incorporelles :
    - Logiciels,
    - Brevets,
    - Marques,
    - Fond de Commerce,
    - Frais de Recherche & Développement
    - Frais préliminaires...
  - aux Immobilisations financières :
    - Actions...

N.B. : Un bien sujet à épuisement peut se renouveler (ex forêt) / ne pas se renouveler (ex carrière)



## A- Champs d'application de la NCT 5

### A- Champs d'application de la NCT 5

- Si la NCT s'applique à un élément comptable, cela signifie qu'il sera :
  - **comptabilisé** en immo. corp.
  - **amorti** régulièrement
  - parfois **évalué** (à la baisse et/ou à la hausse)
  - enfin, **décomptabilisé** (sortie, cession)
- La NCT 5 s'applique :
  - aux biens **corporels** (sous conditions)
  - § 4 : aux Biens en **Leasing** (immob. à statut juridique particulier)
  - § 6 : aux Frais de **Démantèlement** (frais de remise en état après exploit°)
  - §12 & 18 : aux **Composantes** d'un actif corporel (immobilisées à part)

# Chap I

## « Immobilisations Corporelles »

### Plan du Chapitre I

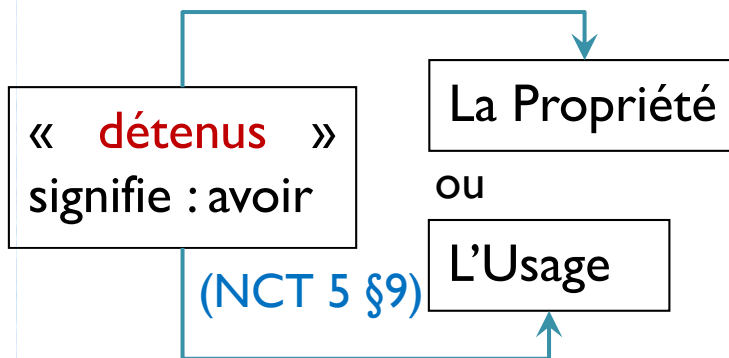
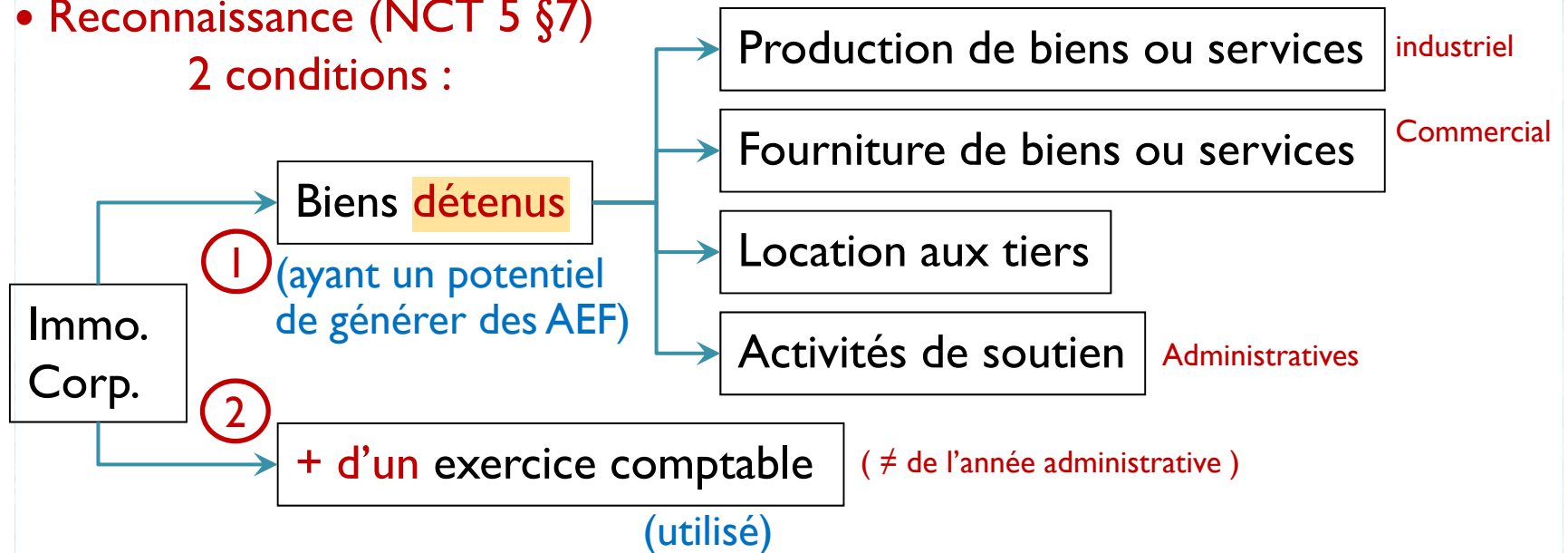
- Section A : Champs d'application de la NCT 5
- B : Reconnaissance d'une immo. corp.**
- C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)
- D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA
- E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.
- F : Amortissement d'une immo. corp. & chgmt de modes d'amort
- G : Modèle de « Réévaluation » à la Juste Valeur
- G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval
- G-2 : 1<sup>ère</sup> Re-estimation
- G-3 : 2<sup>ème</sup> et nième Re-estimation
- G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés
- H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »
- I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.
- J : Décomptabilisation d'une immo. corp.

## B- Comment reconnaître une immo. corp. d'un stock / charge / autre élément comptable ?

### B- Reconnaissance d'une immo. corp.

#### • Reconnaissance (NCT 5 §7)

2 conditions :



(se rappeler en Droit) des 3 notions liées toutes au droit de propriété :

usus = usage : الاستعمال

fructus = bénéficiaire des fruits : الاستغلال

abusus = avoir droit de détruire : حق الرقبة

Exemple : on ne peut presque jamais prouver la « détention » d'une formation

# Chap I

## « Immobilisations Corporelles »

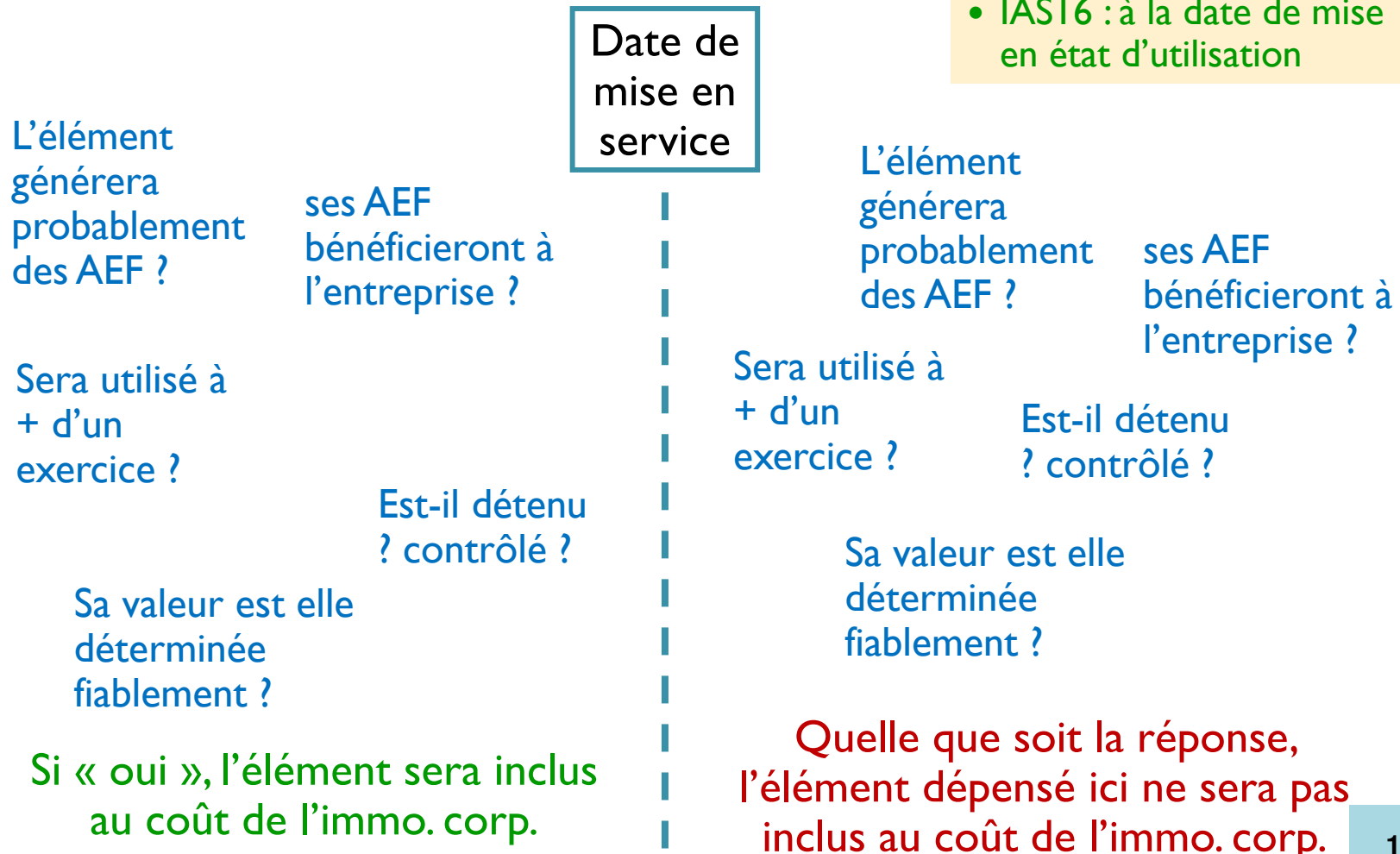
### Plan du Chapitre I

- Section A : Champs d'application de la NCT 5
- B : Reconnaissance d'une immo. corp.
- C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)**
- D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA
- E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.
- F : Amortissement d'une immo. corp. & chgmt de modes d'amort
- G : Modèle de « Réévaluation » à la Juste Valeur
- G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval
- G-2 : 1<sup>ère</sup> Re-estimation
- G-3 : 2<sup>ème</sup> et nième Re-estimation
- G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés
- H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »
- I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.
- J : Décomptabilisation d'une immo. corp.

## C- Fait générateur de la comptabilisation d'une immo. corp.

### C- Comptabilisation d'une immo. corp.

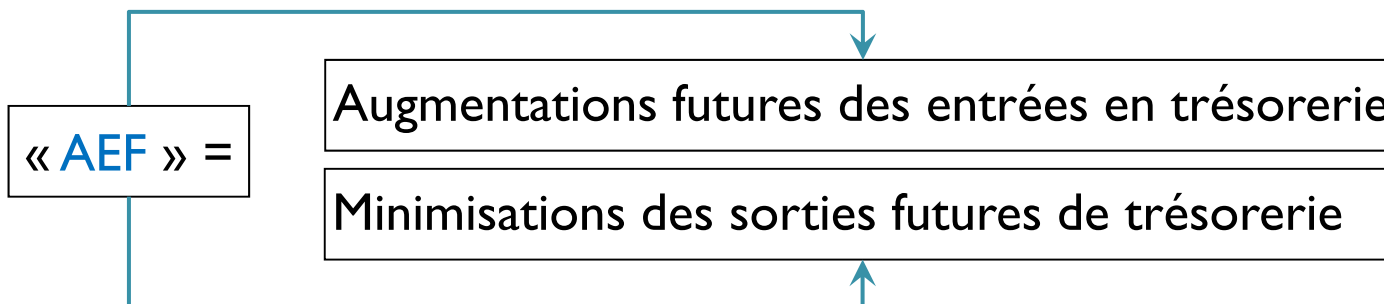
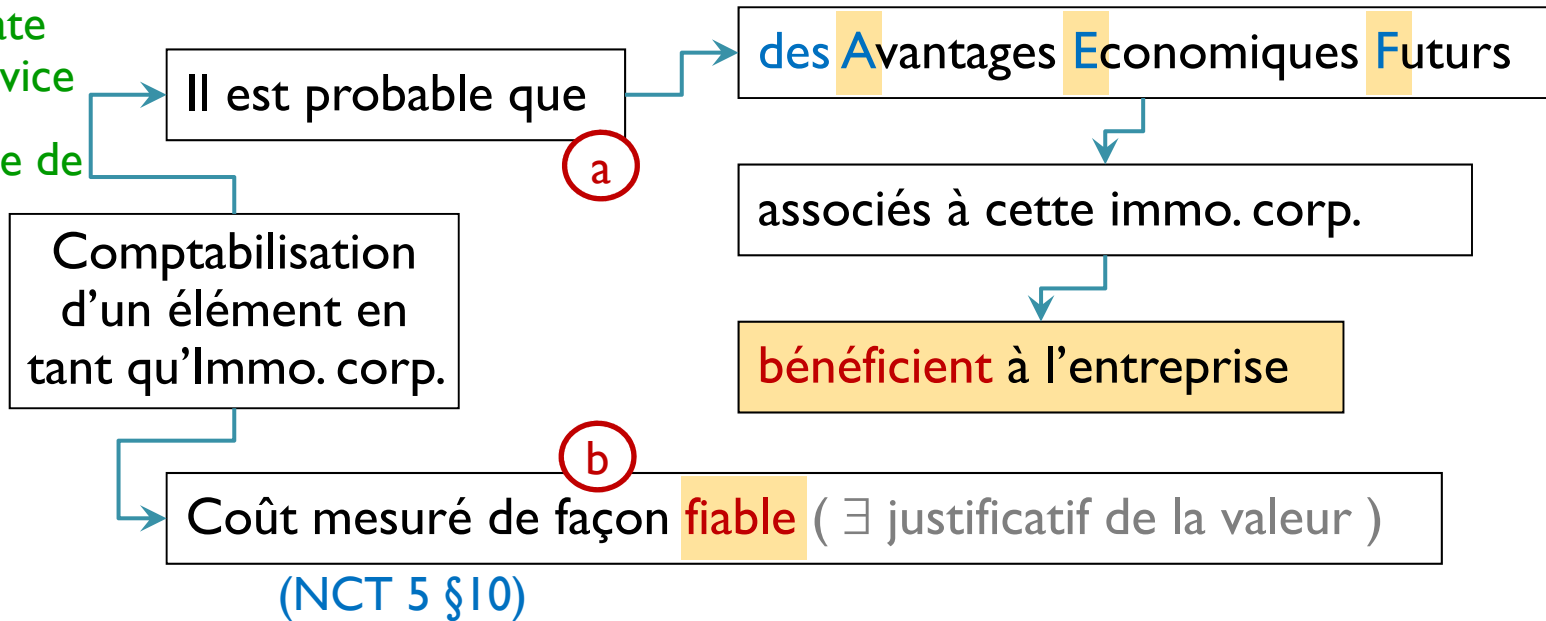
- NCT 5 : à la date de mise en service
- IAS 16 : à la date de mise en état d'utilisation



# C- Quand a-t-on le droit de comptabiliser une immo. corp. ?

• **Comptabilisation (NCT 5 §8) : 2 conditions :**

- NCT 5 : à la date de mise en service
- IAS 16 : à la date de mise en état d'utilisation



Ex :  
 Augmentation du CA

Ex :  
 Réduction de coûts

# Quand a-t-on le droit de comptabiliser une immo. corp. ?

Comptabilisation d'un élément en tant qu'immo. corp.

a

Il est Probable que ses AEF **bénéficient** à l'entreprise

(expliqué en NCT 5 §9)

b

Son coût est mesuré **fiablement** (justificatif de sa valeur)

(expliqué en NCT 5 §10)

- **Condition (a) (§9) : résulte de la détention de l'immo. corp. :**
  - Risques de l'immo. corp. supportés par l'entreprise
  - Revenus inhérents à l'immo. corp. transférés à l'entreprise

sinon l'élément sera comptabilisé en tant que stock ou charge et non immo.corp
- **Condition (b) (§10) :**
  - La contrepartie (mesure objective) pour acquérir l'élément, doit être identifiée
    - À titre onéreux (en contre partie de liquidité / quasi-liquidité)
    - À titre gratuit (donation par entité privée, ou subvention par l'Etat)
    - Suite à un échange (bien à bien(s))
    - En contre partie d'actions (faire attention à la NCT38)
  - Coût = le « prix équivalent au comptant à la date de comptabilisation » (§24 : si acquisition à terme, il faut dissocier par actualisation le coût financier du coût propre à l'élément) (faire attention à la NCT 13)

C- Comptabilisation d'une immo.

## NCT5-§11 : Cas Particuliers lors de l'application des 2 conditions (a) & (b) du §8

Critère important :  $DU > 1$  exercice cpt

- Biens de faible valeur : (§11-tiret1)
- Pièces de rechange principales à utilisation régulière : (§11-tiret2)
- Equipement en instance, de  $DU > 1$  exercice : (§11-tiret2)
- Pièces de rechange & matériel d'entretien à utilisation irrégulière : (§11-tiret3)
  
- Généralement : Eléments de faible valeur : disposition fiscale en Tunisie :  
 $V < 500$  dt à immobiliser... puis à amortir intégralement (100%)
  
- Lorsque des éléments (ex : moules, matrices, outils) sont de faible valeur, la NCT 5 ne s'y applique que si (§11, tiret 1) :
  - les critères ① et ② s'appliquent
  - & si les critères ① et ② s'appliquent

**Comment ?** : par conséquent : même s'ils ne sont pas directement rattachés à une immo. corp. particulière, ils seront immobilisés (par catégorie) pour leur valeur globale et seront amortis à la durée de leur catégorie estimée par la Direction



## NCT5-§11 : Cas Particuliers lors de l'application des 2 conditions (a) & (b) du §8

- Comment ? :
  - Pour les pièces de rechange : on les regroupe ensemble
  - Pour les pièces de sécurité : elles n'engendrent pas en elles-mêmes des AEF mais sans elles l'utilisation de l'immo. (concernée) serait **problématique** ( ∃ obligation d'acquérir les p. de sécurité & elles sont directement affectées à une immo.)
  - Pour le matériel d'entretien : **même analyse**
- S'ils ne sont pas de faible valeur, on applique l'approche par les **composantes (§12)** : chacune en un sous-cpte de l'immo. Chacune à amortir à son propre rythme (ex : Avion)

# NCT5-§II : Cas Particuliers Application

© FENDRI Souhir Octobre 2023

**Application n°B-Chap 1 :** *inspiré du séminaire CNC 2022*

Une entreprise pétrolière achète le 31/03/2023 une machine perforuse de sols et roches pour un montant de 246 Mille dollars.  
 Taux de change au 31/03/2023 : 1 dollar =  dinars (à rechercher au site officiel de la BCT)  
 Le tableau suivant fournit le coût et la durée d'utilité des différentes composantes de la machine.  
 Les composantes 4 (divers cylindres) sont chacune de faible valeur. La Direction a décidé de les regrouper et leur fixer une DU de 3 ans.  
 vu le fait qu'elles sont spécifiques à la machine et leurs diverses valeurs indiquées individuellement au contrat d'acquisition de la machine.  
 La Direction a mentionné dans le PV de mise en service (01/04/2023) que toutes les composantes seront utilisées à plus d'un an

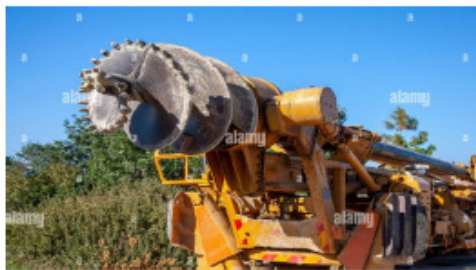
Le règlement est effectué par :

- virement bancaire pour un montant de 250 mille dinars au 01/04/2023
- le tiers du reste sera payé dans 8 mois
- les 2/3 du reste seront payés dans 15 mois (le fournisseur indique au contrat que le prix au comptant est identique à celui à crédit)

**TAF :** Présenter la comptabilisation initiale de la perforuse de roches et de sols et sa comptabilisation ultérieure en date du 31/12/2023.

Composantes	DU (ans)	Coût (%)	Montant (dt)
Composante 1	15	45%	
Composante 2	10	28%	
Composante 3	8	17%	
Composantes 4	3	1%	
Composantes 5	2	10%	
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>0</b>

Coût d'achat Machine au 31/03/2023	
en USD	246 000
cours USD / TND	0,0000
en DT	



1



2



3



4

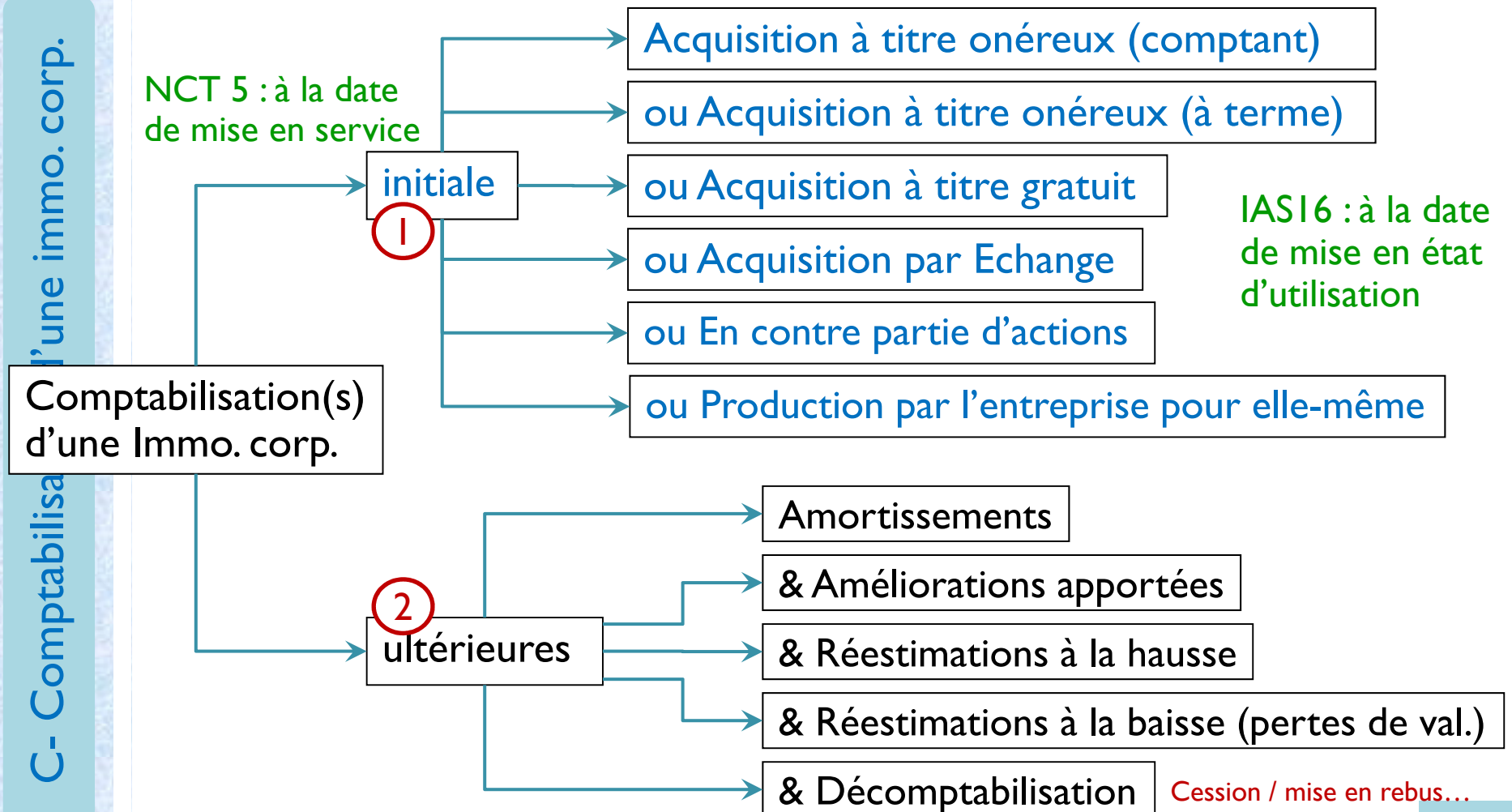


5

C- Comptabilisation d'une immo. corp.

# Quand a-t-on le droit de comptabiliser une immo. corp. ?

- **Comptabilisation : suite à plusieurs types d'événements**



## Comptabilisation initiale : Eléments du Coût d'entrée d'une immo. corp.

### C- Comptabilisation d'une immo. corp.

- Élément à **inclure** au coût :
  - Les taxes non déductibles (ex : droit de douane, TVA en cas de firme non assujettie...)
  - Les frais de transport :
    - sur facture - pris en compte par le Frs - & facturé par le Frs
    - sur facture d'un transporteur
    - ou par efforts propres de l'entreprise (coût transport à prélever des données analytiques de gestion)
  - pour ramener l'actif là où il sera utilisé pour la 1<sup>ère</sup> fois :
    - les frais de transport ultérieurs à la comptabilisation initiale passent en charges
  - Les frais d'essais & tests initiaux (si nécessaires et préalables à la date de mise en service), diminués des revenus de vente des produits testés
  - Les charges directes
- Eléments à **exclure** du coût : parag 22-23-24 NCT5
  - Les taxes déductibles
  - Rabais commerciaux
  - Frais indirects en cas de production de l'immo. (administratifs, commerciaux...)
  - Escomptes financières (exclusion sujette à interprétations)
  - Tout coût de gaspillage

# Eléments du Coût d'entrée d'une immo Application

© FENDRI Souhbir Janvier 2023

## C- Comptabilisation d'une immo. corp.

### Application n°A : Comptabilisation initiale

Le 01/04/2023, la société XYZ tunisienne a acquis au comptant une machine auprès d'un fournisseur tunisien qui lui a remis la facture ABC-2156. XYZ a pour activité la fabrication d'articles de quincaillerie en plastique, la machine sert à fabriquer (selon commandes), les moules de ces articles.

- 1 • Les frais du transport et de montage sont pris en charge par le fournisseur : 2000 dt TVA 19%
- 2 • Les travaux d'installation ont été effectués le 02/04/2023 par un technicien indépendant et ont coûté 4000dt HTVA à 19% (règlement par chèque bancaire en date du 02/04/2023).
- 3 • Les honoraires revenant à un ingénieur-conseil au titre de cette opération d'installation s'élèvent à 2500 dt HTVA à 13% (règlement par chèque bancaire en date du 02/04/2023).
- 4 • Une formation de 3 personnels -qui vont être affectés directement à la machine acquise- s'est déroulée du 02/04/2023 au 04/04/2023 et a coûté 2100dt HTVA à 12%, payée en espèces le 04/04/2023.
- 5 • Dès que le personnel a été formé, des tests ont été effectuée pour aboutir à la meilleure qualité du produit fini vis-à-vis des objectifs de la Direction de la firme XYZ. Ces tests se sont déroulés du 06 au 09 Avril 2023 et payés en espèces. La matière 1ère utilisée pour ces tests a coûté 800dt. Les 10 unités de produits finis obtenues durant ces tests ont coûté en tout 1200dt et ont pu être vendues à prix réduit à 50dt l'unité.
- 6 • La Direction a émis un procès verbal instituant que la date de mise en service de la machine est le 01/05/2023 et que sa durée d'utilité est décidée de 15 ans.

**Travail à faire :** Effectuer la comptabilisation initiale de la machine et la comptabilisation ultérieure de son premier amortissement.

## Acquisition à titre onéreux, à terme (à crédit) d'une immo. corp.

### C- Comptabilisation d'une immo. corp.

- Coût = le « prix équivalent au comptant à la date de comptabilisation » (§24 : lorsque l'acquisition est à terme, il faut dissocier par actualisation le coût financier du coût propre à l'élément) (faire attention à la NCT 13)
- Si le paiement se fera dans plus d'un exercice, il faut actualiser le montant à payer à l'échéance, et la différence entre le montant à l'échéance et le montant actualisé constituera des charges financières à exclure du coût de l'immo. corp.
- Ces charges financières sont à reclasser en fin d'exercice en compte de régularisation
- Si l'immo. corp. est acquise par emprunt, là il faut appliquer la norme NCT13 et examiner si l'immo est un actif qualifié ou pas (nécessitant plus d'un exercice pour devenir prête à utilisation). Dans tel cas, la totalité des charges financières devrait être immobilisée en un compte à part.

## Acquisition à terme d'une I.C. « Prix comptant équivalent » NCT 5 §24

**Trois normes gèrent cette situation : NCT 5 , NCT 13 & NCT 10 :**

la différence « X » entre le prix au comptant et le prix à terme constitue des charges financières. (Il est recommandé d'utiliser la méthode d'actualisation pour passer du prix à terme au prix au comptant équivalent)

- La NCT 5, §24 recommande d'imputer X au cpte 651 « Charges d'intérêts » pour la partie à moins d'un an et à un compte de régularisation (471 « Charges constatées d'avance » ou 16859 « Intérêts différés ») pour la partie à plus d'un an. Mais ne recommande pas d'immobiliser ces charges financières.
- La NCT 13, §5 à 7 & §17 recommande d'immobiliser ces charges financières X quand l'immobilisation nécessite beaucoup de temps pour devenir prête à l'utilisation. Les Charges financières X sont imputées à un sous-compte de l'immobilisation concernée et se résorbent sur la durée du crédit (par la méthode des intérêts composés = actualisation et détricotage)
- La NCT 10, §5, §28 & §29 recommande d'immobiliser X en un compte d'actif fictif (27) et de le résorber sur la durée du crédit par la méthode des intérêts composés  
→ **Application D** (y appliquer le §24 de la NCT 5)

# Immo. Acquisie à terme Application

© FENDRI Souhir Octobre 2023

**Application D :** Acquisition à terme d'une Immo

(Source : Cours Damak M. ISCAE 2022)

- A** L'entreprise X a acquis un entrepôt bâti sur un terrain pour une valeur globale de 1 000 000 dt HT au 02/01/2000.  
La valeur de la construction représente le 1/5 de la valeur du terrain.  
La société a engagé des frais d'acte de 2000 dt ht (12%) et des droits d'enregistrement de 8000 dt, payés en espèces.  
Une somme de 625 000 dt a été versée au moment de l'acquisition par virement bancaire.  
une somme de 160 000 dt a fait l'objet d'une traite échéant dans deux mois  
et le reste sera payé dans deux ans.  
La TVA est de 18%.

**TAF : Passer les écritures comptables de constatation des immobilisations sachant que :  
la société bénéficie de la déductibilité de la TVA**



# Chap I

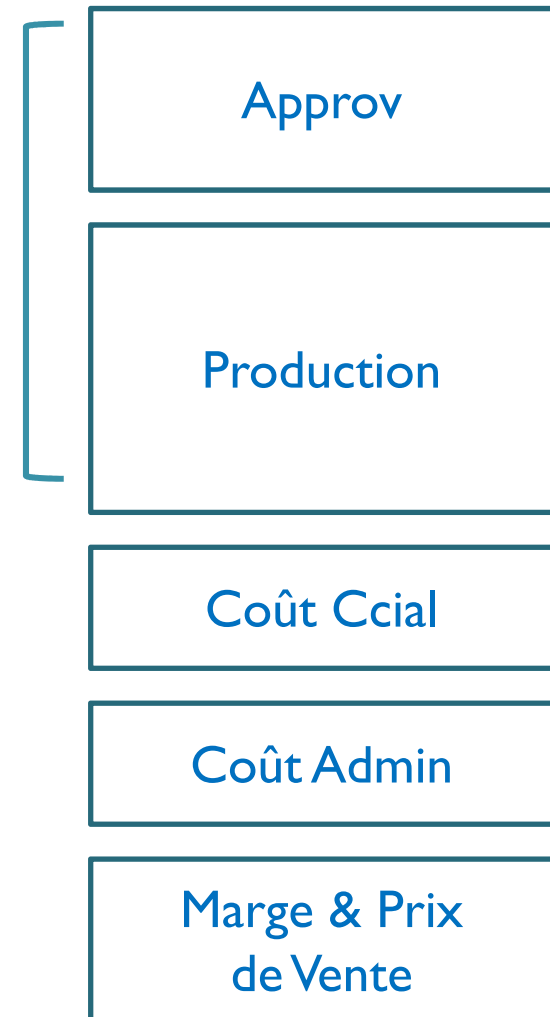
## « Immobilisations Corporelles »

### Plan du Chapitre I

- Section A : Champs d'application de la NCT 5
- B : Reconnaissance d'une immo. corp.
- C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)
- D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA**
- E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.
- F : Amortissement d'une immo. corp. & chgmt de modes d'amort
- G : Modèle de « Réévaluation » à la Juste Valeur
- G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval
- G-2 : 1<sup>ère</sup> Re-estimation
- G-3 : 2<sup>ème</sup> et nième Re-estimation
- G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés
- H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »
- I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.
- J : Décomptabilisation d'une immo. corp.

## Immo. Corp. Produite (non acquise)

- Lorsque l'immo est acquise ses éléments de coût sont retrouvés en factures
- Lorsque l'immo est produite par l'entreprise pour elle-même, les éléments de coût proviennent du département contrôle de gestion qui analyse et identifie toutes les charges consacrées à l'immo de salaires, matières, services, études...etc
- L'élément qui aurait dû intégrer les stocks, sera immobilisé à son coût de production et non à son coût de revient, en y incluant toute charge nécessaire et mesurée de façon fiable, mais en excluant toute charge à caractère administratif ou commercial et toute forme de gaspillage.



# Immo Produite (non acquise) Application

**Application E:** Production d'une immo. corp. par l'entreprise pour elle-même (Source : Cours Damak M. ISCAE 2022)

**B** En 2017, l'entreprise a décidé de démolir la construction existante pour bâtir une autre par ses propres moyens. Les frais de démolition s'élèvent à 30 000 dt. L'entreprise a encaissé 5 000 dt de la vente de certains matériaux existants dans l'ancienne construction. Les dépenses de construction se détaillent comme suit :

- Coût des matières et approvisionnements supportés en 2017	518 500,000 dt	
- Autres charges directes de production supportées en 2017 :	115 300,000 dt	
- Coût d'études techniques évalué en 2017 :	15 200,000 dt	
- Charges administratives de l'année 2017 :	113 000,000 dt	Elles concernent surtout le salaire du PDG et du staff administratif.
- Autres charges fixes de production estimées à :	60 000,000 dt	sont imputées selon un coefficient de 95% et concernent 2018.
- Contrat d'assurance annuelle du nouveau bâtiment :	1 300,000 dt	

Les travaux sont achevés en fin Février 2018. Tous les paiements sont effectués par chèques bancaires.

**TAF :** Passer les écritures comptables au 31/12/2017 et à la fin de Février 2018 relatives à la nouvelle construction.

# Chap I

## « Immobilisations Corporelles »

### Plan du Chapitre I

Section A : Champs d'application de la NCT 5	■
B : Reconnaissance d'une immo. corp.	■
C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)	■ ■
D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA	■
<b>E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.</b>	■
F : Amortissement d'une immo. corp. & chgmt de modes d'amort	□
G : Modèle de « Réévaluation » à la Juste Valeur	
G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval	□
G-2 : 1 <sup>ère</sup> Re-estimation	□
G-3 : 2 <sup>ème</sup> et nième Re-estimation	□
G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés	□
H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »	□ □
I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.	□ □ □
J : Décomptabilisation d'une immo. corp.	

## Frais de démantèlement

E- Frais de démantèlement d'une immo. corp.

- Les Frais de démantèlement avant Mars 2022 n'étaient comptabilisés que lors de leur décaissement et donc du démantèlement proprement dit.
- La NCT 5 de Mars 2022 suit la norme IAS 16 et impose l'immobilisation des FD, leur amortissement tout le long de la période de l'obligation de démantèlement, et la provision au passif du bilan.
- Pour appliquer les directives de la NCT 5 il faut 3 conditions cumulées :
  - Il faut que l'obligation de démanteler existe (juridique ou implicite)
  - Il faut que la valeur des FD soit fiablement déterminée
  - Il faut que la sortie de ressources, pour démanteler, soit probable
- Il faut donc actualiser le montant des FD et le comptabiliser en sous-cpte de l'immo, et provisionner au cpte 155 au même montant actualisé.
- Le montant en immo doit être amorti au rythme de l'utilisation de l'immo à démanteler alors que le montant en provision sera augmenté des charges financières émanant de la désactualisation année par année de la provision sur la durée de l'obligation.

# Frais de démantèlement

## COMPTABILISATION DES FRAIS DE DEMANTELEMENT SELON NCT 5 (FD)

**Application C:** (inspiré de l'exemple 02.16 donné au livre de Zarrouk R cours 1 (2007) page 114)

Une entreprise ABC a acquis et installé le 02/01/N une chaîne de production dans son usine pour un coût total de 1 000 000 dt (paiement par chèque bancaire) avec l'obligation de démanteler toute l'installation dans 20 ans pour un coût de 10 000 dt, que ABC engagerait à la fin de la 20ème année. Cette chaîne de production est amortissable en linéaire simple et sa durée d'utilité est estimée à 20 ans.

**TAF :** Présenter le traitement comptable en N sachant que la valeur résiduelle de la chaîne de production est supposée être négligeable et le taux d'actualisation en vigueur est supposé de 5 %.

# Chap I

## « Immobilisations Corporelles »

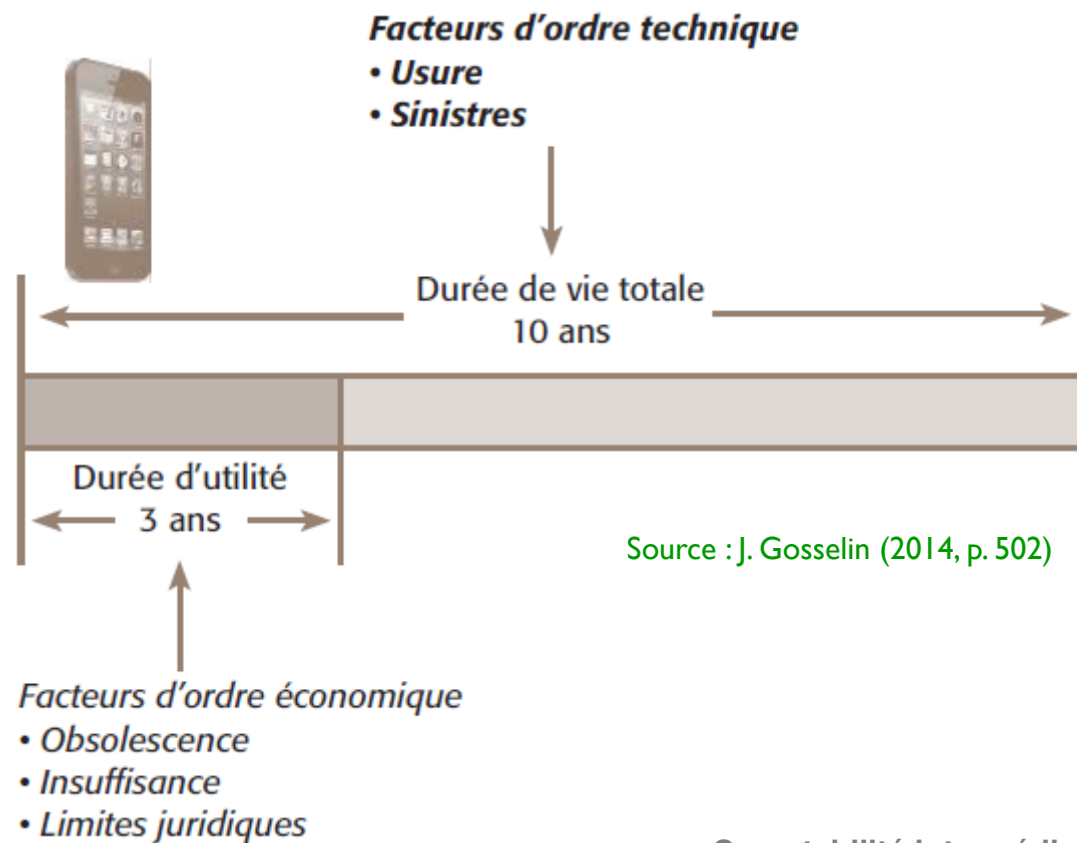
### Plan du Chapitre I

- Section A : Champs d'application de la NCT 5
- B : Reconnaissance d'une immo. corp.
- C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)
- D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA
- E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.
- F : Amortissement d'une I.C. & chgmt de modes d'amort**
- G : Modèle de « Réévaluation » à la Juste Valeur
- G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval
- G-2 : 1<sup>ère</sup> Re-estimation
- G-3 : 2<sup>ème</sup> et nième Re-estimation
- G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés
- H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »
- I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.
- J : Décomptabilisation d'une immo. corp.

# Amortissement

## Facteurs limitant la D.U.

- § 44 - NCT 5 : expose les faits qui mènent à l'amortissement, ce qui aide à les différencier des faits provoquant les pertes de valeur. (§57 – NCT 5)





# Amortissement

- § 54 – NCT 5 : Obligation d'examiner le mode d'amortissement et le comparer périodiquement au réel rythme d'utilisation.

cp.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
à l'acquisition	Modes d'Amortissement en comptabilité				
	Linéaire Simple	intégral	Linéaire Accéléré	Variable	Dégressif
Durée d'utilité N	N	< 1 an quelle que soit la durée	N	N	N
Taux d'amortissement	1/N	100%	$(1/N) \times 1,5$ si l'immo est exploitée par 2 équipe en 24h ou $(1/N) \times 2$ si l'immo est exploitée par 3 équipe en 24h	<u>unités produites ou parcourues</u> nombre total d'unités à produire <i>(estimé à la date d'acquisition)</i>	Taux...
Annuité d'amort (MA = M' Amortissable)	MA / N	Coût =< 500dt (fiscal)	Coût x $(1/N) \times 1,5$ ou Coût x $(1/N) \times 2$	<u>Coût x (unités produites ou parcourues)</u> nombre total d'unités à produire	VCN x Taux
Point de départ du calcul de l'amortissement	Date de mise en service	Date de mise en service	Date de mise en service	Date de mise en service	Date d'acquisition
Prorata temporis	OUI	OUI	OUI	NON <i>(intègre déjà les calculs)</i>	OUI
Accepté par l'administration fiscale en 2023 ? O / N	OUI	OUI	NON	OUI	NON

Fendri Souhir - Déc/2022

# Chap I

## « Immobilisations Corporelles »

### Plan du Chapitre I

- Section A : Champs d'application de la NCT 5
- B : Reconnaissance d'une immo. corp.
- C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)
- D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA
- E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.
- F : Amortissement d'une I.C. & chgmt de modes d'amort
- G : Modèle de la « Réévaluation » à la Juste Valeur**
- G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval
- G-2 : 1<sup>ère</sup> Re-estimation
- G-3 : 2<sup>ème</sup> et nième Re-estimation
- G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés
- H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »
- I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.
- J : Décomptabilisation d'une immo. corp.

## G- Modèle de la Réévaluation à la JV Remarques : impact de la NCT II

- NCT 5 : comprend divers concepts tels que les :
    - Modes : Modes d'amortissement (linéaire, dégressif...), Modes de virement de l'écart de réévaluation (en bloc ou partiel régulier...)
    - Modèles : Modèle du Coût, Modèle de la Réévaluation
    - Méthodes : Méthode de la réévaluation par Ajustement, méthode de la réévaluation par l'Écrasement
  - NCT II : recommande que seul le changement de méthode comptable s'effectue de façon rétrospective en comptabilité, les autres se font de façon prospective :
    - Changement de Modes d'amortissement (linéaire, dég...) → **prospectif**
    - Changement de méthode comptable (NCT II) → **rétrospectif**
    - Changement de Modèle comptable → **prospectif**
- Donc en NCT 5, quand on change de la méthode d'ajustement vers la méthode d'écrasement (ou vice-versa), seul ce changement doit être comptabilisé **rétrospectivement** : on examine les soldes des comptes concernés par ce changement et on passe une écriture qui modifie leurs soldes en y ajoutant ou diminuant des valeurs pour aboutir à un solde selon la nouvelle méthode.
- Le reste des changements (modes et modèles) → **prospectivement**.

# Méthodes de comptabilisation dans le cadre du Modèle de la Réévaluation

Acquisition/Entrée d'une Immo. corp. est évaluée au :

①

Coût d'acquisition en cas d'acquisition

(et ce, même si à la date d'acquisition/entrée une juste valeur existe et diffère du coût)

②

Coût de production (et non de revient) en cas de conception en interne.

Comptabilisation d'immo. corp. :

La Comptabilisation initiale

modèle du coût (coût historique)

(impérativement)

Les Comptabilisations ultérieures

modèle du coût (coût historique)

(selon le choix de la Direction)

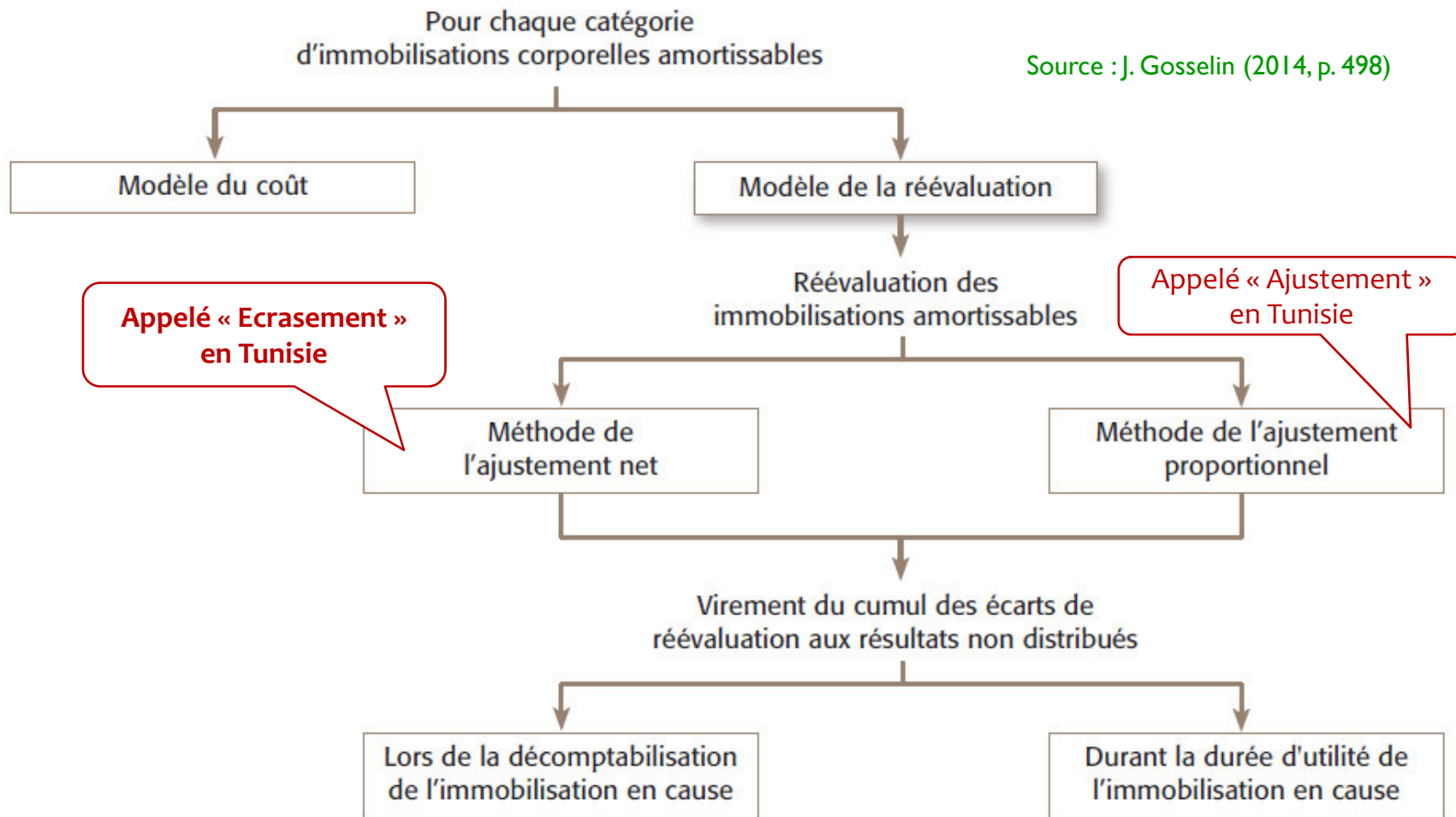
modèle de réévaluation (JV)

Méthode de l'ajustement

Méthode de l'écrasement

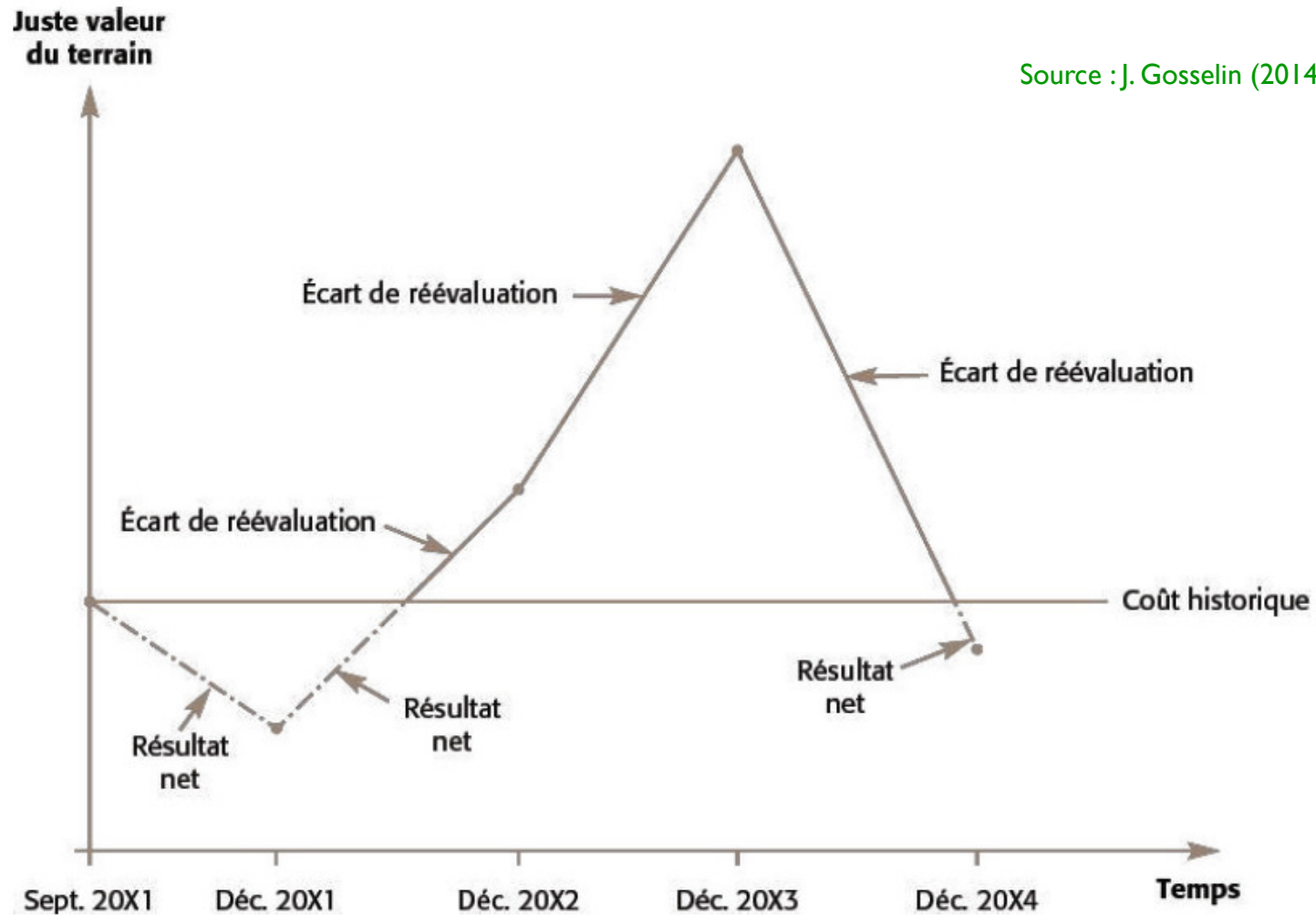
# Modèle de la Réévaluation d'une immo. corp.

Source : J. Gosselin (2014, p. 498)



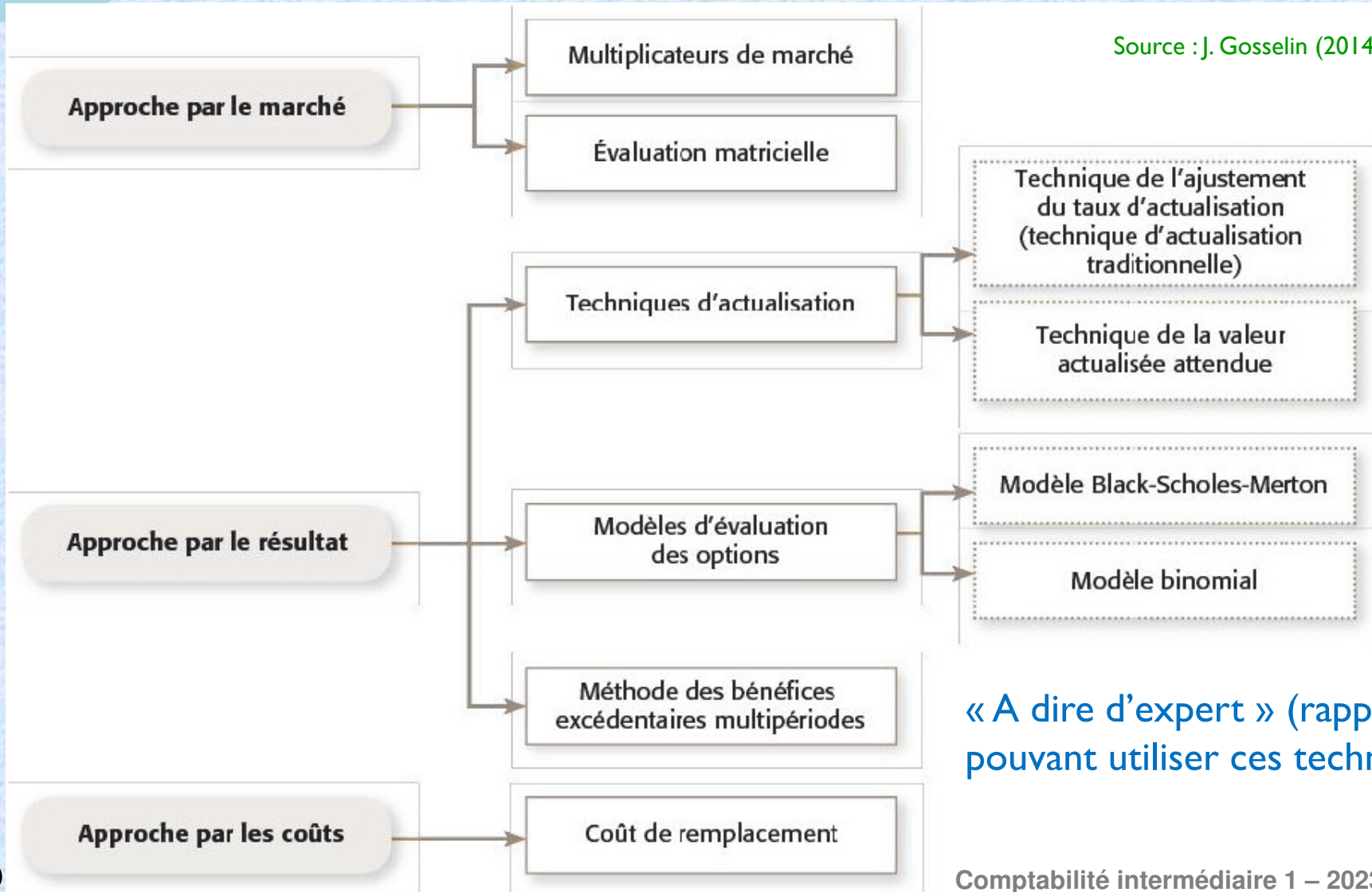
# Exemple d'évolution de la JV d'une immo. corp.

Source : J. Gosselin (2014, p. 495)



# Techniques d'évaluation de la Juste Valeur

Source : J. Gosselin (2014, p. 4.11)



« A dire d'expert » (rapport pouvant utiliser ces techniques)

## Diverses formules liées à la NCT 5

**Durée d'utilité 3 ans** c'est différent de **Durée d'utilisation**  
**Durée de vie 5 ans**

**Valeur résiduelle** = c'est un résidu d'utilité après utilisation par la Direction (à la fin de la durée d'utilité)

VCN = Vo (coût historique) – cumul des amortissements (Norme 5 ancienne)

(Modèle Coût) VCN = Coût – Cumul des amortissements – cumul des pertes de valeur 637  
 (les hausses de valeur ne doivent pas être comptabilisées)

(Modèle Reeval) VCN = Coût – Cumul des amortissements (282...) – cumul des pertes de valeur (637) + les ajustements (Hausses 1445)

Montant Amortissable = X = Valeur d'origine \_ Valeur résiduelle = Vo – VR

Y = Durée de vie

MA / Durée de vie = annuité d'amortissement

**Montant Amortissable = Coût - VR (année d'acquisition)**

**Montant Amortissable = VCN - VR (plusieurs années après) = Coût –somme des amort – somme des pertes - VR**

**Montant Amortissable = VCN - VR (plusieurs années après) = Coût –somme des amort +/- Ajustements - VR**

Y : durée d'Utilité

**Annuité d'amortissement = MA / DU**



## Nouveautés de la NCT 5

### Remarquez que :

- Le modèle de réévaluation (JV) (**new**) n'est adopté que pour les Imo corp.

### Modèle de coût :

- La Direction choisit l'un des 2 modèles et l'applique par **catégorie entière** et peut **recharger** de choix.
- Les immo. corp. peuvent continuer à être gérées comptablement par le modèle du coût :
  - qui n'accepte pas les hausses de valeurs, (→ non cpt<sup>sées</sup>)
  - et qui imputent les baisses **réversibles** en cpte « Provisions », (292..)
  - & celles **irréversibles** en cpte « Perte de valeur » (637)

N° Compt	Libellé compte
1210	Résultats reportés
1445	Ecart de réévaluation
150	Prov pour risques & charges
1520	Prov charge à rép/+sieurs exerc
16850	Crédit fournisseur d'immo
4040	FRS d'immobilisations
6360	Chg net/cession imo, autr perte
637	Réduction de valeur / Perte de Valeur
650	Charges financières
6810	DAP Chg Ord
737	Reprise / perte de valeur
7390	Quotpart Subv Invest inscrit Rt
7810	Reprise/Amort & Prov(Ord)
78150	Reprise/Prov Risk & Chg d'Explt

- Lorsque le modèle de réévaluation (JV) est choisi, on n'y utilise plus le compte de provision (29) (sauf en un rare cas selon IAS 16)

## Nouveautés de la NCT 5

### Modèle de la Réévaluation (JV) (new):

➤ S'il est adopté pour une immo corp, il doit l'être pour **toute** sa catégorie.

N° Compt	Libellé compte
1210	Résultats reportés
1445	Ecart de réévaluation
150	Prov pour risques & charges
1520	Prov charge à rép/+sieurs exerc
16850	Crédit fournisseur d'immo
4040	FRS d'immobilisations
6360	Chg net/cession imo, autr perte
637	Réduction de valeur / Perte de Valeur
650	Charges financières
6810	DAP Chg Ord
737	Reprise / perte de valeur
7390	Quotpart Subv Invest inscrit Rt
7810	Reprise/Amort & Prov(Ord)
78150	Reprise/Prov Risk & Chg d'Explt

➤ Il accepte les hausses de valeurs, en débitant l'actif contre le crédit d'une réserve (1445) *Hausses imposables ? LF23?*

➤ Il impute les baisses aussi bien **réversibles** que **irréversibles** au cpte « Perte de valeur » (PV 637) contre le crédit de l'actif

➤ Et en 2èmes et nièmes réestimations il reprend des PV et/ou de l'actif à la limite de:

ce qui a été comptabilisé antérieurement

et à la limite de la VCN.

➤ Approche par **composantes** (lorsque les éléments d'un actif observent des durée d'utilité différentes)

# Schéma de Comptabilisation

## Comptabilisation initiale

- Comptabilisation initiale = Acquisition / Entrée au bilan...
- Comptabilisation ultérieure = Amort, réestimations, améliorations...
- Décomptabilisation = Sortie, mise à rebus, cession, sinistre...

GI - Concept de la JV et Méthodes de la Réévaluation

REEVALUATION		COÛT	
Ici par exemple, la Direction d'une firme compte adopter le modèle de réévaluation pour certaines de ses immobilisations corporelles		Ici par exemple, la Direction d'une firme compte adopter le modèle de réévaluation pour certaines de ses immobilisations corporelles	
<b>Comptabilisation initiale (Lors de l'acquisition) :</b>		<b>Comptabilisation initiale (Lors de l'acquisition) :</b>	
(Exemple terrain)		(Exemple terrain)	
	Durant N		Durant N
221... Terrain Sousse	150 000	221... Terrain Sousse	150 000
	532 Banque 150 000		532 Banque 150 000
En comptabilisation initiale, on comptabilise impérativement par le modèle du coût, même si à la même date l'information sur la JV du terrain est disponible.		En comptabilisation initiale, on comptabilise impérativement par le modèle du coût, même si à la même date l'information sur la JV du terrain est disponible.	

# Schéma de comptabilisation

## Comptabilisation ultérieure : 1<sup>ère</sup> réestimation

- Comptabilisation ultérieure = ex : 1<sup>ère</sup> réestimation à la hausse

G2- Comptabilisations de la 1<sup>ère</sup> réestimation

REEVALUATION	
<b>Comptabilisation ultérieure : 1<sup>ère</sup> réestimation</b>	
après 1 ou +sieurs années de l'acquisition <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ex : HAUSSE</span>	
JV = 200 mdt ----- Valeur d'origine = 150 mdt	
VCN du terrain = son Coût (pas d'amortissement <b>sauf exception §47 NCT5 ex : Carrières</b> ). On compare toujours JV par rapport à la VCN.	
JV 200 000 > VCN 150 000 il s'agit donc d'une hausse de 50 000dt	
Selon le <b>§ 108 NCT5</b> , il s'agit de changement de méthode <u>mais</u> avec application <u>prospective</u> (exception : non rétroactive) car en Tunisie le changement de méthode cpt s'applique rétroactivement NCT 11.	
	Fin N+x
221... Terrain Sousse	50 000
	1445 Ecart de Rééval. 50 000
pièce justificative : ex : PV de l'expert foncier	

- Tous les terrains de la firme, en plus de celui de Sousse, doivent être estimés à leur JV à cette date d'inventaire (rééval la catégorie).
- Les réévaluations se font généralement à la date d'inventaire, en moyenne chaque 2-3 ans (sauf prix très fluctuants → chaque an).
- Les Rééval en cours d'années sont possibles, il faut juste comptabiliser l'amort. Complém. à la date de rééval puis réévaluer.

COÛT	
<b>2 Comptabilisation ultérieure : 1<sup>ère</sup> réestimation</b>	
après 1 ou +sieurs années de l'acquisition <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ex : HAUSSE</span>	
JV = 200 mdt ----- Valeur d'origine = 150 mdt	
VCN du terrain = son Coût (pas d'amortissement <b>sauf exception §47 NCT5 ex : Carrières</b> ). On compare toujours JV par rapport à la VCN.	
JV 200 000 > VCN 150 000 il s'agit donc d'une hausse de 50 000dt	
Selon le modèle du Coût ( <b>§ 29 &amp; 67 NCT 5</b> ) et le principe de prudence on ne comptabilise les hausses de valeur que lors de leur réalisation (ex : cession).	
	Fin N+x
<b>HAUSSE À NE PAS COMPTABILISER</b>	

- Chacun des terrains de la firme reste évalué à son propre coût (historique)
- Les réestimations à la baisse n'ont pas l'obligation d'être régulières ni pour toute une catégorie.
- Les provisions ou pertes de valeur sont (en principe) à comptabiliser à l'inventaire ou à la date de sortie de l'actif

# Schéma de comptabilisation

## Comptabilisation ultérieure : 1<sup>ère</sup> réestimation

- Comptabilisation ultérieure = ex : 1<sup>ère</sup> réestimation à la baisse

G2- Comptabilisations de la 1<sup>ère</sup> réestimation

REEVALUATION	
<b>Comptabilisation ultérieure : 1<sup>ère</sup> réestimation</b>	
après 1 ou +sieurs années de l'acquisition	
<b>Ex : BAISSSE</b>	
JV = 120 mdt ----- Valeur d'origine = 150 mdt	
VCN du terrain = son Coût (pas d'amortissement <b>sauf exception §47 NCT5 ex : Carrières</b> ). On compare toujours JV par rapport à la VCN.	
JV 120 000 < VCN 150 000 il s'agit donc d'une baisse de 30 000dt	
Selon le <b>§ 108 NCT5</b> , il s'agit de changement de méthode <u>mais</u> avec application <u>prospective</u> (exception : non rétroactive) car en Tunisie le changement de méthode cpt s'applique rétroactivement NCT 11.	
Fin N+x	
637 Pertes de valeur	30 000
221... Terrain Sousse	30 000
pièce justificative : ex : PV de l'expert foncier	

- Lorsqu la baisse est réversible, le cpte Provision n'est plus utilisé lorsqu'on opte le modèle de rééval. On réduit l'actif contre Perte Val
- Les réévaluations se font généralement à la date d'inventaire, en moyenne chaque 2-3 ans (sauf prix très fluctuants → chaque an).
- Les Rééval en cours d'années sont possibles, il faut juste comptabiliser l'amort. Complém. à la date de rééval puis réévaluer.

COÛT	
<b>3 Comptabilisation ultérieure : 1<sup>ère</sup> réestimation</b>	
après 1 ou +sieurs années de l'acquisition	
<b>Ex : BAISSSE</b>	
JV = 120 mdt ----- Valeur d'origine = 150 mdt	
VCN du terrain = son Coût (pas d'amortissement <b>sauf exception §47 NCT5 ex : Carrières</b> ). On compare toujours JV par rapport à la VCN.	
JV 120 000 < VCN 150 000 il s'agit donc d'une baisse de 30 000dt	
Selon les <b>§ 55 &amp; 56 de la NCT 5</b> , la diminution de la valeur du terrain est comptabilisée <u>immédiatement en charges</u> (perte de valeur) si irréversible ou en provisions (si réversible) et toujours dans la limite de sa VCN.	
<b>si baisse Réversible</b>	
Fin N+x	
681 DAP Chg Ord	20 000
2921 Prov pr Terrains	20 000
<b>si baisse Irréversible</b>	
Fin N+x	
637 Pertes de valeur	20 000
221 Terrain Sousse	20 000



## Schéma de comptabilisation Comptabilisation ultérieure : n<sup>ième</sup> réestimation

- On peut avoir :
  1. une hausse en 2<sup>ème</sup> réestimation après une hausse en 1<sup>ère</sup> réestimation
  2. une baisse en 2<sup>ème</sup> réestimation après une baisse en 1<sup>ère</sup> réestimation
  3. une hausse en 2<sup>ème</sup> réestimation après une baisse en 1<sup>ère</sup> réestimation
  4. une baisse en 2<sup>ème</sup> réestimation après une hausse en 1<sup>ère</sup> réestimation

avec la remarque que la NCT 5 new permet le changement de modèle (Rééval / Coût) en cours d'utilisation de l'immobilisation corporelle (mais ces changements doivent être raisonnables, justifiés, chiffrés, expliqués en notes aux EF et les moins fréquents possibles pour permettre une stabilité des comparaisons faites par les lecteurs des EF).

En ancienne norme 5 : on comparait : Val réestimée <> Val d'origine

En nouvelle norme 5 : on compare : Val réestimée <> VCN

En ancienne norme 5 : dès qu'il y a réestimation et pour amortir, on divise  
(la valeur d'origine + amélioration) / (durée de vie initiale + supplémentaire)

En nouvelle norme 5 : dès qu'il y a réestimation et pour amortir, on divise  
(VCN +/- Ajustement) / (durée d'utilité restante +/- ajustement)

➤ Applications F1, F2, F3, G1, G2 & G3

# Schéma de comptabilisation

## Comptabilisation ultérieure : n<sup>ième</sup> réévaluation

G3- Comptabilisations de la 2<sup>ème</sup>/n<sup>ième</sup> réévaluation

- En cas de hausse après baisse, la reprise de perte de valeur (cpte 737) se fait **totale** en modèle de réévaluation (ajustement / écrasement), en mouvementant autant l'actif que ses amortissements (colonnes 3 et 4)
- Elle se fait **limitée** (à la VCN) en ne mouvementant que l'actif en modèle du Coût (Colonnes 5 et 6)
- Le traitement (colonnes 1 et 2) n'existe en aucun modèle ou méthode.

	(VCN sans PV = 70 000) Coeff rééval = 1,7619048	en reprenant la PV à la limite de la VCN			en reprenant toute la PV de 32 000 : 42 + 32 = 74		Modèle de Coût	
	Coeff rééval = 1,6667	Avant	Après	Différence	Après	Différence	Après	Différence
Cout		68 000	113 333	45 333	119 810	51 810	96 000	28 000
Amorts		-26 000	-43 333	-17 333	-45 810	-19 810	-26 000	0
PV		0	0	0	0	0		
VCN		42 000	70 000	28 000	74 000	32 000	70 000	28 000
			colonne 1	colonne 2	colonne 3	colonne 4	colonne 5	colonne 6

- Et vice-versa en cas de baisse après hausse :  
pour constater une PV nouvelle, on « reprend » de l'écart antérieur.

	Modèle de Réévaluation	Fin N+5	Méthode d'Ajustement		
1445	Ecart de réévaluation			10 000	
2823	Amortissement Equipement industriel			22 400	
637	Perte de Valeur			6 000	
223			Equipement industriel		38 400
	libellé écriture : PV de constatation / Machine xxxxx, réf.....				
	Baisse de 16 000 dt après hausse de 10 000 dt				
					© FENDRI Souhir déc 2022



# Jeux des comptes lors des diverses réestimation de l'actif corp.

1. Toute comptabilisation initiale se fait au modèle de coût
2. Les 1<sup>ères</sup> réestimations de la valeur de l'actif après acquisition, se passent:
  - Immédiatement en charge (db 637) s'il s'agit de baisse
  - En réserve de réévaluation (cr 1445) « écart » s'il s'agit de hausse
2. tout en movimentant en contre partie du 637 ou 1445 :
  - Seulement le cpte d'actif corporel en modèle du coût  
(ne pas user d'un coefficient de réestimation)
  - Autant le cpte d'actif que ses amortissements en modèle de réévaluation  
(en départageant par coefficient de réévaluation)
3. Les 2<sup>èmes</sup> et énièmes réestimations se font en « reprenant » :
  - de la perte de valeur antérieure (en produit : cr cpte 737) pour constater une nouvelle hausse après une baisse antérieure
  - ou de la réserve de réévaluation antérieure (en db cpte 1445) pour constater une nouvelle baisse après une hausse antérieure
  - Le reste (excédent) est à constater (comme en 2.) en charge (db 637) en cas de baisse nouvelle ou en réserve (cr 1445) en cas de hausse nouvelle.
4. Les points 2 et 3 se font (comme indiqué en diapo 16) :
  - pour une valeur limitée à la VCN en modèle du Coût en ne movimentant que le cpte d'actif
  - Pour une valeur non limitée à la VCN en modèle de réévaluation et en movimentant autant l'actif que ses amortissements selon coeff de rééval.

# Comptabilisation ultérieure : n<sup>ème</sup> réestimation ( En résumé )

G3- Comptabilisations de la 2<sup>ème</sup>/n<sup>ème</sup> réestimation

		1ere REESTIMATION	
B H		Baisse	
		Coût	Rééval
2 <sup>eme</sup> REESTIMATION	Haïsse	2 Différence entre $JV_1$ et $VCN_1$ à comptabiliser en PV (irrev) ou en Provision (revers) puis : Différence entre $JV_2$ et $VCN_2$ est reprise de la $PV_1$ ou reprise de la Provision <sub>1</sub> à la limite de la VCN	Différence entre $JV_1$ et $VCN_1$ comptabilisée en PV puis Différence entre $JV_2$ et $VCN_2$ reprise de la PV à la limite de la VCN
	Rééval	Différence entre $JV_1$ et $VCN_1$ à comptabiliser en PV (irrev) ou en Provision (revers) puis Différence entre $JV_2$ et $VCN_2$ imputée à l'écart de rééval après reprise totale de la PV	Différence entre $JV_1$ et $VCN_1$ comptabilisée en PV puis Différence entre $JV_2$ et $VCN_2$ imputée à l'écart de rééval après reprise totale de la PV

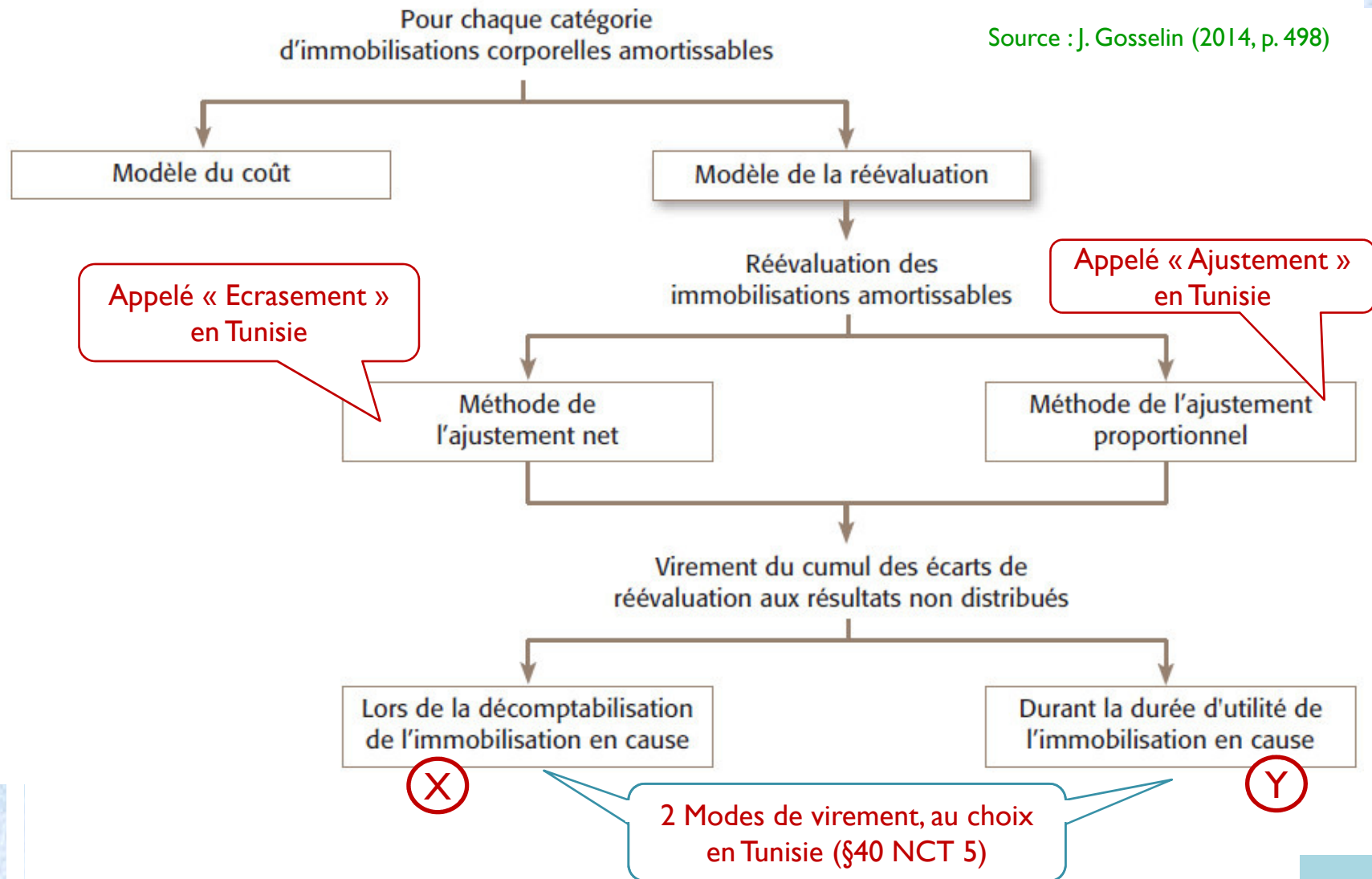
# Comptabilisation ultérieure : n<sup>ème</sup> réestimation ( En résumé )

G3- Comptabilisations de la 2<sup>ème</sup>/n<sup>ème</sup> réestimation

		1ere REESTIMATION	
B H		Baisse	
		Coût	Rééval
2 <sup>eme</sup> REESTIMATION	Hausse	<p>Différence entre <math>JV_1</math> et <math>VCN_1</math> à comptabiliser en PV (irrev) ou en Provision (revers)</p> <p>puis : Différence entre <math>JV_2</math> et <math>VCN_2</math> est reprise de la <math>PV_1</math> ou reprise de la Provision<sub>1</sub> à la limite de la VCN</p>	<p>Différence entre <math>JV_1</math> et <math>VCN_1</math> comptabilisée en PV</p> <p>puis Différence entre <math>JV_2</math> et <math>VCN_2</math> reprise de la PV à la limite de la VCN</p>
	Rééval	<p>Différence entre <math>JV_1</math> et <math>VCN_1</math> à comptabiliser en PV (irrev) ou en Provision (revers)</p> <p>puis Différence entre <math>JV_2</math> et <math>VCN_2</math> imputée à l'écart de rééval après reprise totale de la PV</p>	<p>Différence entre <math>JV_1</math> et <math>VCN_1</math> comptabilisée en PV</p> <p>puis Différence entre <math>JV_2</math> et <math>VCN_2</math> imputée à l'écart de rééval après reprise totale de la PV</p>

# Choix comptable du mode de virement écarts de réévaluation aux résultats reportés

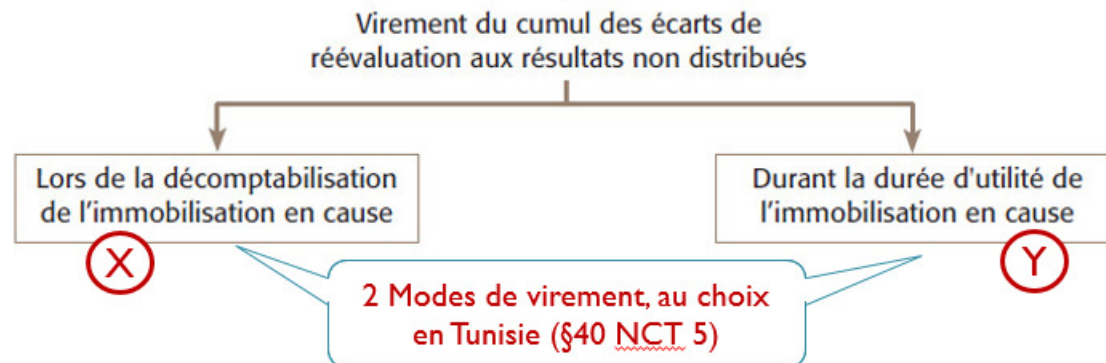
Source : J. Gosselin (2014, p. 498)



# Choix comptable du mode de virement écarts de rééval aux résultats reportés

L'écart de réévaluation est viré aux Résultats reportés afin que le départage des bénéfices entre anciens et nouveaux actionnaires soit équitable.

(Application i)  
 G4- Modes du virement de l'écart de réévaluation aux résultats reportés



**X** À la fin de la DU ou sortie de l'immo. corp. Si le compte 1445 contient un solde non nul, ce solde est viré **en bloc** au cpte 121 « Résultats reportés » (bien réalisé par sa sortie). Ce mode de virement exploite l'opportunité que les écarts de Rééval en cours de DU puissent être soldés par des pertes de valeur éventuelles avant de n'être considérés comme bénéfices reportés.

**Y** Au cours de la DU, si le compte 1445 contient un solde non nul, ce solde est viré **graduellement** au cpte 121 « Résultats reportés » à l'occasion des amortissements (bien réalisé par son utilisation). On calcule la différence entre l'amortissement du bien au modèle de coût et son amortissement au modèle de rééval.

→ La différence est viré du 1445 au 121.

(si on change du modèle de Rééval au modèle du Coût, le virement est sujet à interprétations) 53

# Chap I

## « Immobilisations Corporelles »

### Plan du Chapitre I

- Section A : Champs d'application de la NCT 5
- B : Reconnaissance d'une immo. corp.
- C : Comptabilisation d'une immo. corp. (cptant / à crédit)
- D : Cas de production d'une immo. corp. & sa TVA
- E : Frais de démantèlement d'une immo. corp.
- F : Amortissement d'une I.C. & chgmt de modes d'amort
- G : Modèle de la « Réévaluation » à la Juste Valeur
- G-1 : Concept de la JV et Méthodes de Rééval
- G-2 : 1<sup>ère</sup> Re-estimation
- G-3 : 2<sup>ème</sup> et nième Re-estimation
- G-4 : Modes de virement des écarts aux Rts reportés
- H : Modèle du « Coût » & Convention de la « Prudence »
- I : Réestimations des : DU, VRésid, FD & VRécup.**
- J : Décomptabilisation d'une immo. corp.

## Examen des éléments à réestimer

La réévaluation est affectée par plusieurs éléments :

- Examen de la valeur de l'immobilisation : coûts ultérieurs (améliorations)  
Concept de Valeur Récupérable (VR) et de Valeur d'Utilité (VU)
- Examen de la Valeur Résiduelle  
Estimé à la date d'entrée de l'immo corp en cpté, elle doit être examinée comme la VR
- Examen des Frais de Démantèlement  
Si estimés par contrat, ils seront rarement réexaminés
- Examen de la Durée d'Utilité
- Examen du mode d'Amortissement  
Le réexamen du mode d'amortissement est obligatoire périodiquement
- Examen du taux d'actualisation...

# Concepts de « Valeur » en Système Comptable Tunisien

- Extrait du Cadre Conceptuel :

## La mesure des éléments des états financiers :

Il existe plusieurs bases pour déterminer la valeur à laquelle les éléments seront rapportés dans les états financiers.

- i.** Le coût historique : ..... Le montant de liquidité versé ou reçu pour acquérir un élément,
- ii.** Le coût de remplacement : .. Le montant qui serait nécessaire aujourd'hui pour acquérir un élément,
- iii.** Valeur de réalisation : ..... Le montant correspondant au prix qui pourrait être tiré de la **cession** d'un élément,
- iv.** Valeur actualisée : ..... La valeur **actualisée** des rentrées de fonds **futurs** que procurera vraisemblablement un élément.

Le coût historique demeure la base de mesure la plus communément utilisée pour préparer les états financiers. **Il est habituellement combiné** avec d'autres bases de mesure.

Cet extrait n'inclut pas le concept de JV. (loi 96-112 précède la NCT 5 – 03/2022)

NCT 5, §7 : Définition de la Valeur récupérable

NCT 5, § 58 : Valeur récupérable = sup ( Juste Valeur (nette) ; Valeur d'utilité )

« Valeur d'Utilité »  $\approx$  proche du concept de « Valeur Actualisée »



# Concepts de « Valeur » en Système Comptable Tunisien

- §105 de la NCT 5 :

Les procédés de mesure (valorisation) retenus par la NCT 5 sont deux :

- La **valeur d'utilité** (useful value of the asset, القيمة الإستعمالية للأصل)
- et La **juste valeur**, nette des coûts de cession (fair value, القيمة العادلة).

D'ailleurs la **valeur récupérable** (Recoverable amount القيمة القابلة للإسترداد) de cet actif n'est que la supérieure des deux valeurs citées ci-dessus :

**Valeur récupérable = SUP (valeur d'utilité, juste valeur nette des coûts de cession)**

La valeur récupérable d'un actif correspond au montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de la cession et sa valeur d'utilité, elle-même définie comme la valeur actualisée attendue de l'utilisation de l'actif.

→ Qu'elle adopte le modèle du Coût ou le modèle de la réévaluation pour ses immo. Corp. la Direction de toute entreprise tunisienne, doit estimer à chaque exercice la valeur récupérable de chacun de ses biens corporels, puis procéder aux écritures comptables adéquates à l'inventaire.

## Valeur Récupérable selon la NCT 5

**Valeur d'utilité** : issue d'une estimation par la Direction (ex : business plan)

**Juste Valeur** : issue d'une estimation par marché / expert... (nette des coûts de cession)

Exemple illustratif :

$$\text{Valeur d'Utilité} = \left[ \frac{\text{CF an}_1}{(1+i\%)^1} + \frac{\text{CF an}_2}{(1+i\%)^2} + \frac{\text{CF an}_3}{(1+i\%)^3} + \frac{\text{CF an}_n}{(1+i\%)^n} + \frac{\text{V Résid}}{(1+i\%)^n} \right] = \boxed{\text{XXX}} \text{ dt}$$

DU = 4 ans

$$\text{Valeur d'Utilité} = \left[ \frac{20\,000}{(1+10\%)^1} + \frac{25\,000}{(1+10\%)^2} + \frac{28\,000}{(1+10\%)^3} + \frac{24\,000}{(1+10\%)^4} + \frac{9\,000}{(1+10\%)^4} \right] = \boxed{82\,419,234} \text{ dt}$$

$$\text{JV an}_1 = 100\,000,000 \text{ dt}$$

$$\text{Valeur Récupérable an}_1 = \sup(\text{JV} ; \text{VU}) = \boxed{100\,000,000} \text{ dt}$$

## « Coûts ultérieurs » : Amélioration Impact du § 14 de la NCT 5

Exemple :

- VO voiture = 50 000, DU = 5 ans
- MA =  $50\,000 / 5 = 10\,000$  dt
- On l'a utilisée 3 ans → VCN = 20 000
- Année 4 : Révision moteur = 15 000 (amélioration = « coûts ultérieurs »)
  - Augmentation de la DU de 2 ans
  - 15 000 augmentent le cpte 224 car ils augmentent les CFF voiture
- VCN nouvelle = VCN ancienne + 15 000 = 35 000
- DU nouvelle = 5 ans – 3 ans + 2 ans = 4 ans
- Nouveau montant amortissable =  $35\,000 / 4 = 8\,750$  dt
- Frais d'assurance → 61 – 62

Comparaison de l'amélioration par rapport à la valeur récupérable :

Application K

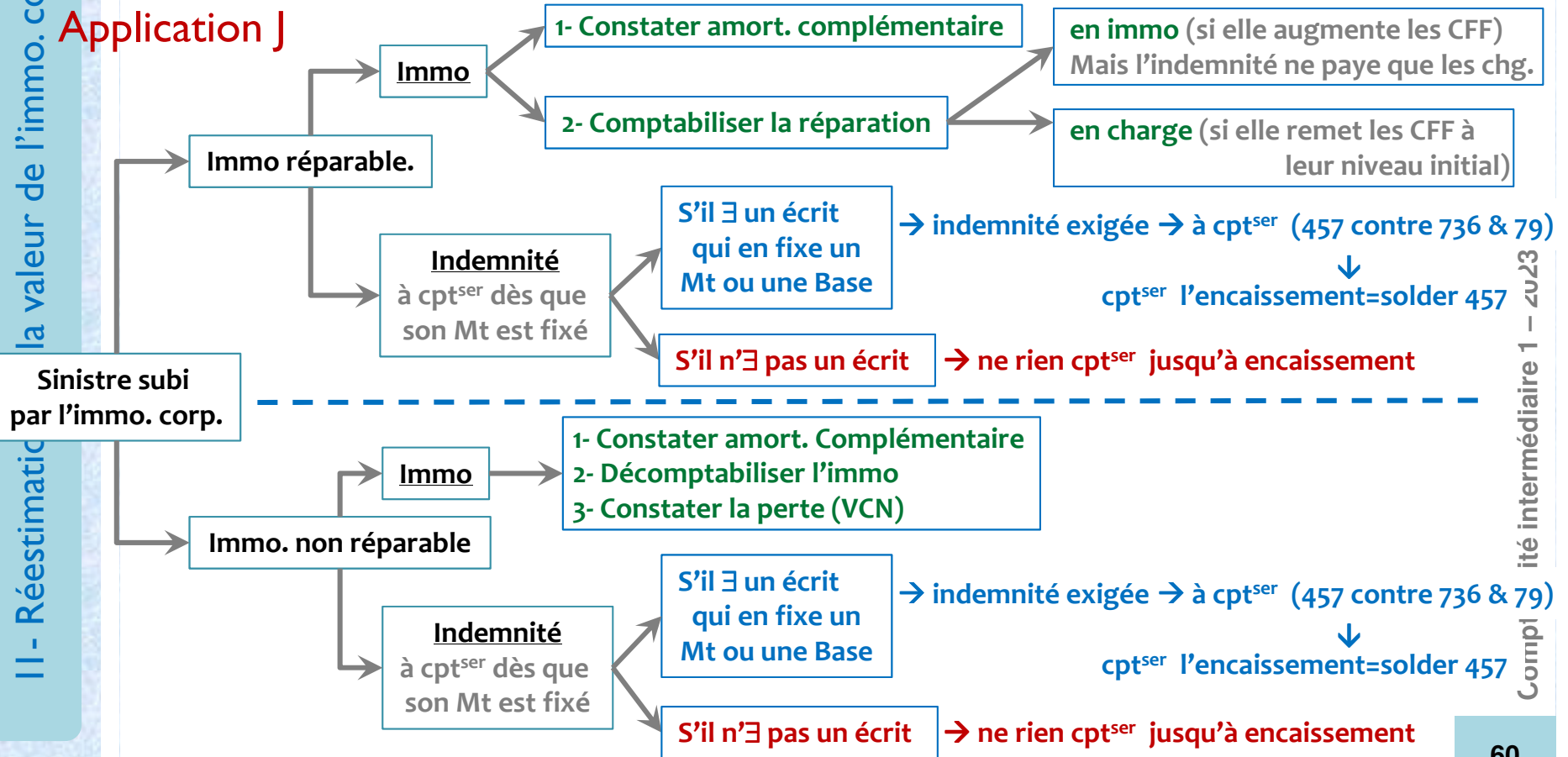
# « Coûts ultérieurs » en cas d'immo. sinistrée (متضررة)

Selon les § 73 & 74 de la NCT 5, une immo sinistrée peut être comptabilisée comme suit :

- Réparations → en Charges (si elles remettent les CFF à leurs états initiaux)
- Et/ou Réparations → en Immo. (si elles augmentent les CFF (amélioration))
- & Comptabilisation des indemnités (assurance) reçues suite au sinistre

la valeur de l'immo. corp.

## Application J



## Examen des éléments à réestimer

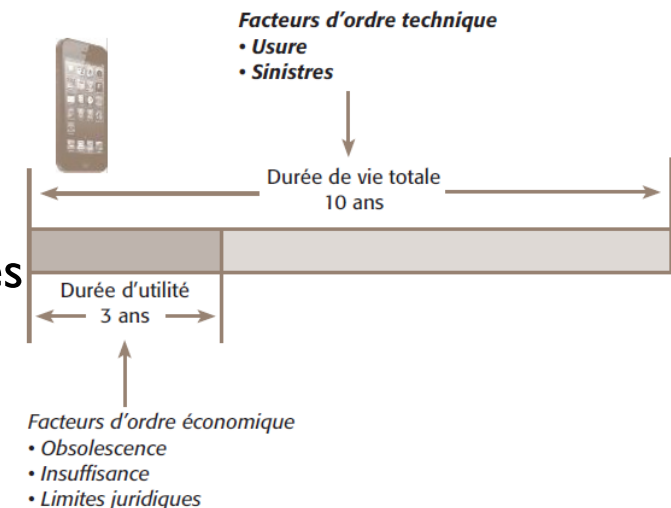
La réévaluation est affectée par plusieurs éléments :

- Examen de la valeur de l'immobilisation : coûts ultérieurs (améliorations)  
Concept de Valeur Récupérable (VR) et de Valeur d'Utilité (VU)
- Examen de la Valeur Résiduelle  
Estimé à la date d'entrée de l'immo corp en cpté, elle doit être examinée comme la VR
- Examen des Frais de Démantèlement  
Si estimés par contrat, ils seront rarement réexaminés
- Examen de la Durée d'Utilité
- Examen du mode d'Amortissement  
Le réexamen du mode d'amortissement est obligatoire périodiquement
- Examen du taux d'actualisation...

# Réestimation de la Valeur Résiduelle (en cours de DU)

## I2- Réestimation de la Valeur Résiduelle

- Valeur résiduelle : valeur du bien une fois la DU est terminée.
- DU est estimée par la Direction, V Résid. estimée par la Direction
- Durée de vie / Durée d'utilisation... info donnée par le fabricant
- **Généralement :  $DU \leq D.Vie$**
- Exemple :
  - DU = 10 ans
  - DV = 15 ans
  - Valeur résiduelle correspond aux 5 années non encore utilisées par l'entreprise et vont être utilisées par l'acheteur du bien vendu par l'entreprise en fin de DU.



- La Réestimation de la V. Résid. n'affecte que le calcul du nouveau MA (montant amortissable), qui à son tour va affecter les VCN ultérieures et les réévaluations ultérieures.

## Application L

## Examen des éléments à réestimer

La réévaluation est affectée par plusieurs éléments :

- Examen de la valeur de l'immobilisation : coûts ultérieurs (améliorations)  
Concept de Valeur Récupérable (VR) et de Valeur d'Utilité (VU)
- Examen de la Valeur Résiduelle  
Estimé à la date d'entrée de l'immo corp en cpté, elle doit être examinée comme la VR
- Examen des Frais de Démantèlement  
Si estimés par contrat, ils seront rarement réexaminés
- Examen de la Durée d'Utilité
- Examen du mode d'Amortissement  
Le réexamen du mode d'amortissement est obligatoire périodiquement
- Examen du taux d'actualisation...

## Réestimation de la Valeur des FD (en cours de DU)

### I3- Réestimation des Frais de Démantèlement

- Les FD sont estimés par contrat : **rarement à ré-estimer**
- ou bien estimés de la part du seul locataire : **à ré-estimer périodiquement**
- Quand les FD sont ré-estimés à la **hausse** → **perte** pour l'entreprise
- Quand les FD sont ré-estimés à la **baisse** → **gain** pour l'entreprise
- Lorsqu'on ré-estime les FD :
  - autant le cpte de la classe 22 ... FD
  - que le cpte de la classe 152 ... Prov ] **seront mouvementés**
- Tous les calculs se basent sur la VCN du cpte **152.. Prov**  
plus que sur la VCN du cpte **22... FD**

Application M1 – hausse des FD

Application M2 – baisse des FD



# Réestimation à la hausse des FD (1/3)

- Exercice inspiré du cours M. Damak (2022) : FD initiaux 10 000 dt

## 1- Réestimation des FD à 15 000 dt :

	FD initiaux		FD réestimés	
Valeur actuelle des FD :	10 000	différence	15 000	hausse
	$(1 + 5\%)^{20}$	positive	$(1 + 5\%)^{16}$	
	3 768,895	<	6 871,673	

On ne débite pas le compte d'actif 223..04 "FD-Chaine de production" de cette différence car elle est **fausse**

(le compte de prov contient beaucoup plus que le montant initial 3 768dt)

La différence à imputer en actif (pour comptabiliser cette hausse) doit être calculée sur la base de la provision et non sur la base du compte d'actif

**1ère étape des calculs** : rechercher la différence entre les (FD réestimés et actualisés) et le (total de la provision pour risques et charges) :

### Avant réestimation

152 Prov pr Risk & Chg		FD réestimés
Début N	3 768,895	
Fin N	188,445 chg fin	15 000
Fin N+1	197,867 chg fin	$(1 + 5\%)^{16}$
Fin N+2	207,760 chg fin	=
Fin N+3	218,148	6 871,673
Fin N+4		
	4 581,115	

### Après réestimation

152 Prov pr Risk & Chg		
Début N	3 768,895	
Fin N	188,445 chg fin	
Fin N+1	197,867 chg fin	
Fin N+2	207,760 chg fin	
Fin N+3	218,148 chg fin	
Fin N+4	2 290,558	Différence due à la réestimation
	343,584	chg fin de N+4
	7 215,256	

$$6 871,673 - 4 581,115 = 2 290,558$$

Différence (appelée AJUSTEMENT) à comptabiliser : (223...04) au débit et (152) au crédit.

$$6 871,673 \times 5\% = 343,584$$

Désactualisation (pour N+4) des new FD 6 871 : débit du compte 65 "Chg fin" contre crédit "152 Prov R & Ch"

## Réestimation à la hausse des FD (2/3)

- Exercice inspiré du cours M. Damak (2022) : FD initiaux 10 000 dt

**2ème étape des calculs** : Déterminer le nouveau MA et nouvelle annuité d'amortissement

**Avant réestimation**

223002 FD Chaîne Prod	
Début N	3 768,895
<hr/>	
	<b>3 768,895</b>

**Après réestimation**

223002 FD Chaîne Prod	
Début N	3 768,895
Fin N+4	<b>2 290,558</b>
<hr/>	
	<b>6 059,452</b>

Considérez que les FD sont comme une machine à amortir :

Nouveau Montant Amortissable :  $MA'' = (VCN_{initiale} - VR) + \text{Ajustement}$   
 Or :  $VR = 0$  ici (on va payer tous les FD, il n'en restera rien à gagner)

donc  $MA'' = VCN + \text{Ajustement} = \{ (FD \text{ initiaux}) - [\Sigma \text{ amort}] - \Sigma PV \} + \text{Ajustement}$

$MA'' = VCN + \text{Ajustement} = \{ (3\,768,895) - [753,779] - 0 \} + 2\,290,558$

$MA'' = VCN + \text{Ajustement} = \{ 3\,015,116 \} + 2\,290,558$

$MA'' = 5\,305,673$  donc :  $\text{Amort}_{N+4}'' = (VCN + \text{Ajustmt}) / DU''$

$= (3\,015,116 + 2\,290,558) / 16$

$= 5\,305,673 / 16$

$= 331,604$

**Avant réestimation**

2823002 Amort FD Chain I	
Début N	0,000
Fin N	188,445
Fin N+1	188,445
Fin N+2	188,445
Fin N+3	188,445
Fin N+4	
<hr/>	
	<b>753,779</b>
<hr/>	
<b>VCN FD :</b>	<b>3 015,116</b>

**Après réestimation**

2823002 Amort FD Chain I	
Début N	0,000
Fin N	188,445
Fin N+1	188,445
Fin N+2	188,445 = 3768 / 20
Fin N+3	188,445 = 3768 / 20
Fin N+4	<b>331,605 = 5305 / 16</b>
<hr/>	
	<b>1 085,384</b>
<hr/>	
<b>VCN'' FD :</b>	<b>4 974,069</b>

# Réestimation à la hausse des FD (3/3)

## Nouveau Grand-Livre des comptes relatifs aux FD (après réestimation à 15000) :

152 Prov pr Risk & Chag		223 Chaîne Prod		223...4 FD-Chaîne Prod	
Début N	<b>3 768,895</b> FD initiaux	Début N	1 000 000,000	Début N	3 768,895
Fin N	188,445 = $(10\ 000 / (1+5\%)^{20}) \times 5\%$			Fin N+4	2 290,558
Fin N+1	197,867				
Fin N+2	207,760		1 000 000,000		6 059,452
Fin N+3	218,148 --> S Cr : 4 581,115				
Fin N+4	<b>2 290,558</b> = 6871 - 4581 (Ajustement new FD)				
Fin N+4	<b>343,584</b> = 6871 x 5%	2823 Amort Chain Prod		2823...4 Amort FD-Chain	
Fin N+5	360,763 = 7215 x 5%	Fin N	50 000,000	Fin N	188,445
Fin N+6	378,801 = 7576 x 5%	Fin N+1	50 000,000	Fin N+1	188,445
Fin N+7	397,741 ... etc	Fin N+2	50 000,000	Fin N+2	188,445
Fin N+8	417,628	Fin N+3	50 000,000	Fin N+3	188,445 --> Amrt <sub>N+4</sub> = VCN / DU "
Fin N+9	438,509	Fin N+4	50 000,000	Fin N+4	<b>331,605</b> = (3768 - (188 x 4) + 2290) / 16
Fin N+10	460,435	Fin N+5	50 000,000	Fin N+5	331,605
Fin N+11	483,457	Fin N+6	50 000,000	Fin N+6	331,605
Fin N+12	507,630	Fin N+7	50 000,000	Fin N+7	331,605
Fin N+13	533,011	Fin N+8	50 000,000	Fin N+8	331,605
Fin N+14	559,662	Fin N+9	50 000,000	Fin N+9	331,605
Fin N+15	587,645	Fin N+10	50 000,000	Fin N+10	331,605
Fin N+16	617,027	Fin N+11	50 000,000	Fin N+11	331,605
Fin N+17	647,878	Fin N+12	50 000,000	Fin N+12	331,605
Fin N+18	680,272	Fin N+13	50 000,000	Fin N+13	331,605
Fin N+19	714,286	Fin N+14	50 000,000	Fin N+14	331,605
Fin N+20	0,000	Fin N+15	50 000,000	Fin N+15	331,605
		Fin N+16	50 000 000	Fin N+16	331,605

# Réestimation à la baisse des FD (1/3)

- Exercice inspiré du cours M. Damak (2022) : FD initiaux 10 000 dt

## 2- Réestimation des FD à 2 200 dt :

	FD initiaux		FD réestimés	
Valeur actuelle des FD :	$\frac{10\,000}{(1 + 5\%)^{20}}$	différence négative	$\frac{2\,200}{(1 + 5\%)^{16}}$	baisse
	3 768,895	>	1 007,845	

On ne débite pas le compte d'actif 223..04 "FD-Chaine de production" de cette différence car elle est **fausse**

(le compte de prov contient beaucoup plus que le montant initial 3 768dt)

La différence à imputer en actif (pour comptabiliser cette baisse) doit être calculée sur la base de la provision et non sur la base du compte d'actif

**1ère étape des calculs** : rechercher la différence entre les (FD réestimés et actualisés) et le (total de la provision pour risques et charges) :

Avant réestimation			Après réestimation		
152 Prov pr Risk & Chg			152 Prov pr Risk & Chg		75 Pdots Fin
Début N	3 768,895	FD réestimés	Début N	3 768,895	
Fin N	188,445 chg fin	$\frac{2\,200}{(1 + 5\%)^{16}}$	Fin N	188,445 chg fin	
Fin N+1	197,867 chg fin	=	Fin N+1	197,867 chg fin	
Fin N+2	207,760 chg fin		Fin N+2	207,760 chg fin	
Fin N+3	218,148		Fin N+3	218,148 chg fin	
Fin N+4			Fin N+4	3 015,116	Ajustmt FD
				558,154	Pdt fin <sub>N+4</sub>
	0,000			3 573,270	558,154
	4 581,115			4 581,115	
			Solde N+4	1 007,845	

$$1\,007,845 - 4\,581,115 = -3\,573,270$$

Différence (appelée AJUSTEMENT) à comptabiliser : (223...04) cr pour la VCN et (152) db et 75 cr pour la diff.

$$1\,007,845 \times 5\% = 50,392$$

Désactualisation (pour N+4) des new FD 2 200 : débit du compte 65 "Chg fin" contre crédit "152 Prov R & Ch"

## Réestimation à la baisse des FD (2/3)

**2ème étape des calculs** : Déterminer le nouveau MA et nouvelle annuité d'amortissement

### Avant réestimation

223...4 FD-Chaine Prod	
Début N	3 768,895
Fin N+4	
<b>3 768,895</b>	

### Après réestimation

223...4 FD-Chaine Prod	
Début N	3 768,895
Fin N+4	<b>3 015,116</b>
Fin N+4	
<b>Solde Db : 753,779</b>	

Considérez que les FD sont comme une machine à amortir :

$$\begin{aligned} VCN_{N+3} &= \{ (FD \text{ initiaux}) - [\Sigma \text{ amort}] - \Sigma PV \} \\ &= \{ (3\,768,895) - [753,779] - 0 \} = 3\,015,116 \end{aligned}$$

Or, l'Ajustement  $3\,573,270 > 3\,015,116$  l'excédent ira en produits financiers

75 "Produits fin" : Cr **558,154**

### Avant réestimation

2823002 Amort FD Chain Pr	
Début N	0,000
Fin N	188,445
Fin N+1	188,445
Fin N+2	188,445
Fin N+3	188,445
Fin N+4	
<b>753,779</b>	
<b>VCN FD : 3 015,116</b>	

### Après réestimation

2823002 Amort FD Chain Pr	
Début N	0,000
Fin N	188,445
Fin N+1	188,445
Fin N+2	188,445
Fin N+3	188,445
Fin N+4	
<b>0,000 753,779</b>	
<b>Solde N+4 753,779</b>	
<b>VCN " FD : 0,000</b>	

**On n'amorti plus à partir de N+4**

Et on ne décomptabilise du bilan que dans 16 ans.

# Réestimation à la baisse des FD (3/3)

Nouveau Grand-Livre des comptes relatifs aux FD (après réestimation à 15000) :

152 Prov pr Risk & Chag		223 Chaîne Prod		223...4 FD-Chaîne Prod	
Début N	3 768,895	Début N	1 000 000,000	Début N	3 768,895
Fin N	188,445			Fin N+4	3 015,116
Fin N+1	197,867				
Fin N+2	207,760		1 000 000,000		753,779
Fin N+3	218,148				
Fin N+4	3 015,116				
Fin N+4	558,154				
Fin N+4	50,392				
Fin N+5	52,912	Fin N	50 000,000	Fin N	188,445
Fin N+6	55,557	Fin N+1	50 000,000	Fin N+1	188,445
Fin N+7	58,335	Fin N+2	50 000,000	Fin N+2	188,445
Fin N+8	61,252	Fin N+3	50 000,000	Fin N+3	188,445
Fin N+9	64,315	Fin N+4	50 000,000	Fin N+4	0,000
Fin N+10	67,530	Fin N+5	50 000,000	Fin N+5	0,000
Fin N+11	70,907	Fin N+6	50 000,000	Fin N+6	0,000
Fin N+12	74,452	Fin N+7	50 000,000	Fin N+7	0,000
Fin N+13	78,175	Fin N+8	50 000,000	Fin N+8	0,000
Fin N+14	82,084	Fin N+9	50 000,000	Fin N+9	0,000
Fin N+15	86,188	Fin N+10	50 000,000	Fin N+10	0,000
Fin N+16	90,497	Fin N+11	50 000,000	Fin N+11	0,000
Fin N+17	95,022	Fin N+12	50 000,000	Fin N+12	0,000

## Examen des éléments à réestimer

La réévaluation est affectée par plusieurs éléments :

- Examen de la valeur de l'immobilisation : coûts ultérieurs (améliorations)  
Concept de Valeur Récupérable (VR) et de Valeur d'Utilité (VU)
- Examen de la Valeur Résiduelle  
Estimé à la date d'entrée de l'immo corp en cpté, elle doit être examinée comme la VR
- Examen des Frais de Démantèlement  
Si estimés par contrat, ils seront rarement réexaminés
- Examen de la Durée d'Utilité
- Examen du mode d'Amortissement  
Le réexamen du mode d'amortissement est obligatoire périodiquement
- Examen du taux d'actualisation...