

Secteur de l'immobilier

Une vision claire des IFRS

Perspectives sectorielles sur IFRS 15

La nouvelle norme sur les produits des activités ordinaires pourrait avoir des répercussions importantes sur le profil de comptabilisation des produits et des bénéfices

Faits récents

L'International Accounting Standards Board (IASB) a publié une nouvelle norme, l'IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (la « nouvelle norme »). La nouvelle norme décrit un modèle global unique pour la comptabilisation des produits tirés de contrats avec des clients. Les exigences qu'elle renferme remplacent les dispositions en vigueur à l'égard de la comptabilisation des produits contenues dans plusieurs normes IFRS et interprétations connexes. Selon le principe de base de la norme, une entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services au montant qui correspond à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. Toutefois, la nouvelle norme ne s'applique pas aux opérations qui entrent plutôt dans le champ d'application de la norme sur les contrats de location.

La nouvelle norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 et son application anticipée est permise. Les entités peuvent choisir d'appliquer la norme de façon rétrospective ou d'utiliser une méthode modifiée dans l'année de première application. La nouvelle norme est l'aboutissement d'un projet de convergence commencé en 2002 par l'IASB et le Financial Accounting Standards Board des États-Unis (FASB). Elle est presque entièrement en convergence avec les PCGR des États-Unis, les principales différences entre les IFRS et ces derniers ayant trait aux informations à fournir aux périodes intermédiaires et au calendrier d'adoption.

Points à retenir pour le secteur de l'immobilier

Nous décrivons ci-dessous les principales répercussions de la nouvelle norme sur les entités du secteur de l'immobilier et passons en revue les aspects de cette norme susceptibles d'entraîner ces répercussions. La nouvelle norme présente bien d'autres complexités au sujet desquelles, comme nous l'indiquons ci-après, Deloitte a produit d'autres publications plus détaillées.

Faits saillants

Le **profil de comptabilisation des produits des activités ordinaires et des bénéfices** de certaines entités subira des changements puisque la nouvelle norme est plus détaillée et plus prescriptive que les dispositions actuelles, et elle apporte de nouvelles complexités. En particulier, les entités du secteur de l'immobilier devront prendre en considération les éléments suivants :

- la question de savoir si les produits doivent être comptabilisés **progressivement** ou à un **moment précis**;
- la mesure dans laquelle des **biens et services distincts** sont fournis et doivent être comptabilisés séparément;
- la question de savoir si les **coûts particuliers liés à l'obtention d'un contrat** doivent être inscrits à l'actif;
- la question de savoir si les produits des activités ordinaires doivent être ajustés pour tenir compte des effets de la **valeur temps de l'argent**;
- la façon de comptabiliser les **modifications à un contrat**;
- l'incidence des nouvelles dispositions lorsque les mécanismes d'établissement des prix comprennent des **montants variables**.

La nouvelle norme impose la présentation d'une quantité nettement accrue d'**informations** sur les produits des activités ordinaires et les entités devront s'assurer que les **processus appropriés** sont mis en place pour rassembler les informations requises.

En quoi la nouvelle norme peut-elle vous toucher?

Le calendrier de comptabilisation des produits et des bénéfices pourrait être considérablement modifié

Alors que les IFRS précédentes laissaient une plus grande place au jugement pour l'élaboration et l'application des méthodes et des pratiques de comptabilisation des produits, l'IFRS 15 est plus prescriptive pour plusieurs aspects touchant le secteur de l'immobilier. L'application des nouvelles dispositions pourrait se traduire par des modifications importantes quant au profil de comptabilisation des produits des activités ordinaires, ainsi que des coûts dans certains cas. Il ne s'agit pas simplement d'une question de présentation de l'information financière. De fait, en plus de **préparer le marché et d'informer les analystes** quant aux incidences de la nouvelle norme, les entités devront évaluer les conséquences globales de celle-ci, notamment :

- les modifications concernant les **indicateurs de performance clés et autres mesures importantes**;
- les modifications concernant le **profil des paiements d'impôts en trésorerie**;
- la mesure dans laquelle les **bénéfices sont disponibles aux fins de distribution**;
- dans le cas des régimes de **rémunération et des programmes de primes**, l'incidence sur le moment auquel les cibles seront atteintes et la probabilité que ces cibles soient atteintes;
- les cas possibles de non-respect des **clauses restrictives** des contrats de prêts.

L'application de la nouvelle norme pourrait entraîner des modifications importantes aux processus comptables

Comme nous l'expliquons ci-dessous, l'IFRS 15 énonce de nouvelles exigences qui préconisent une approche plus conceptuelle. La complexité de la mise en application de cette approche et de la production des informations détaillées qu'impose la nouvelle norme aux entités du secteur de l'immobilier pourrait entraîner des modifications des processus comptables actuels. Les entités doivent prévoir suffisamment de temps pour élaborer et mettre en oeuvre les modifications requises aux processus.



Quelles sont les modifications les plus importantes?

Promoteurs immobiliers et entreprises de construction

Les produits des activités ordinaires doivent-ils être comptabilisés progressivement ou à un moment précis?

L'IFRS 15 introduit une nouvelle approche pour déterminer si les produits devraient être comptabilisés progressivement ou à un moment précis. La norme prévoit trois cas dans lesquels les produits des activités ordinaires sont comptabilisés progressivement, à savoir : i) quand le client reçoit et consomme les avantages de la prestation du vendeur à mesure qu'elle est exécutée; ii) quand le vendeur crée un actif (des travaux en cours) dont le client obtient le contrôle au fur et à mesure de sa création; et iii) quand le vendeur crée un actif (des travaux en cours) qui ne peut être destiné à un autre client et pour lequel le client a une obligation de paiement au titre de la prestation fournie jusqu'à la date considérée. Lorsqu'une entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires progressivement, elle doit le faire selon la méthode qui reflète le mieux le transfert de biens ou de services au client. Lorsque la transaction considérée ne correspond à aucun des trois cas ci-dessus, les produits des activités ordinaires sont comptabilisés à un moment précis, c'est-à-dire quand le client obtient le contrôle des biens ou des services.

Cette disposition est différente et beaucoup plus précise que celles qui figurent dans les IFRS précédentes. En prenant connaissance de cette disposition, certaines entités pourraient réaliser que les produits des activités ordinaires qu'elles comptabilisaient auparavant à un moment précis doivent désormais l'être progressivement, ou vice versa. La norme pourrait par exemple avoir une incidence sur les produits des activités ordinaires tirés de la vente d'un bien immobilier avant que la construction ne soit terminée. Pour déterminer la méthode de comptabilisation appropriée de ces produits des activités ordinaires, il faudra analyser soigneusement les conditions pertinentes des contrats, car de légères différences entre des contrats similaires par ailleurs pourraient avoir une incidence fondamentale sur le moment où les produits des activités ordinaires doivent être comptabilisés. Il conviendra également d'évaluer avec le plus grand soin si l'entité pourrait utiliser autrement l'actif en construction et si elle a le droit à un paiement pour les travaux effectués jusqu'à la date considérée. Il sera souvent particulièrement important de se pencher sur les clauses contractuelles qui permettent au client d'annuler, de réduire ou de modifier de façon importante le contrat en question et d'évaluer si, en pareils cas, le vendeur a droit à une contrepartie adéquate pour le travail qu'il a effectué jusqu'à la date considérée. Ces facteurs, entre autres, devront être évalués en fonction des modalités du contrat et du contexte juridique local.

Lorsqu'une entité détermine qu'elle doit comptabiliser des produits des activités ordinaires progressivement, elle devra examiner la méthode à utiliser pour évaluer l'avancement de l'exécution de la prestation. L'IFRS 15 précise que l'entité doit exclure de l'évaluation du degré d'avancement tous les biens et services dont elle ne transfère pas le contrôle au client. De ce fait, la question de savoir si le contrôle du terrain sur lequel le bien immobilier est construit est transféré ou non à l'acheteur (et le moment du transfert) peut avoir une incidence sur cette évaluation (et par conséquent le pourcentage de produits des activités ordinaires devant être comptabilisé).

Comment identifier et répartir les produits des activités ordinaires à différents biens et services?

Avant la mise en application de la nouvelle norme, l'absence de dispositions précises à ce sujet dans les IFRS laissait plus de place au jugement pour identifier les biens et services distincts dans un contrat. Les dispositions plus détaillées de l'IFRS 15 et en particulier les nouvelles dispositions sur la façon de répartir les produits des activités ordinaires entre différents éléments pourraient obliger les entités à modifier leurs méthodes comptables actuelles. Sachant que les entreprises de construction sont souvent parties à des contrats à prestations multiples, l'IFRS 15 pourrait influencer sur la façon dont elles déterminent si certaines prestations prévues à un contrat doivent être comptabilisées séparément ou non, ce qui pourrait avoir des répercussions importantes sur le profil de comptabilisation des produits des activités ordinaires.

À titre d'exemple, la nouvelle norme peut avoir une incidence sur la question de savoir si une parcelle de terrain qui est vendue dans le cadre d'un contrat pour y construire un immeuble est un bien distinct devant être comptabilisé séparément. Elle peut aussi influencer sur l'identification des obligations de prestation de services distinctes (et sur le moment de la comptabilisation des produits des activités ordinaires correspondants) promises dans un contrat de construction comprenant les étapes de la conception, de la construction et de l'exploitation d'un projet immobilier. Par exemple, les services fournis à l'étape de la conception doivent-ils être comptabilisés séparément (parce que, dans ce cas précis, le promoteur les vend souvent séparément) ou bien sont-ils indissociables des étapes de construction et d'exploitation du contrat?

Les coûts d'un contrat doivent-ils être inscrits à l'actif?

Outre les dispositions plus prescriptives sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires, la nouvelle norme énonce des critères précis pour déterminer quels coûts doivent être inscrits à l'actif et elle établit une distinction entre les coûts d'obtention d'un contrat (par exemple, les commissions de ventes) et les coûts d'exécution de ce contrat. Cette distinction peut être problématique pour les entreprises de construction qui engagent des coûts importants directement attribuables à l'obtention de contrats avec des clients, par exemple les coûts de soumission engagés avant l'octroi d'un contrat. Les coûts peuvent également inclure les coûts d'exécution du contrat ou les coûts d'obtention d'un contrat, et le traitement comptable dépendra de la nature (ou du type) des coûts engagés. Les coûts de conception, par exemple, qui entrent dans le coût d'exécution d'un contrat seront habituellement inscrits à l'actif s'ils remplissent certains critères, y compris l'anticipation qu'ils soient recouverts, alors que les coûts liés à l'obtention d'un contrat avant que celui-ci ne soit octroyé, comme les frais juridiques, seront habituellement passés en charges puisqu'il s'agit de coûts qui auraient été engagés que le contrat ait été obtenu ou non. En revanche, la prime au succès (des commissions qui ne sont payables que si le contrat est obtenu) sera inscrite à l'actif selon la nouvelle norme puisqu'il s'agit de coûts marginaux liés à l'obtention du contrat. À l'heure actuelle, ces coûts peuvent faire l'objet d'un traitement différent d'une entité à une autre, ce qui peut avoir une incidence sur les résultats d'exploitation.

La nouvelle norme exige que les coûts liés à un contrat inscrits à l'actif soient amortis sur une base systématique correspondant au rythme de fourniture des biens ou services auxquels ils sont liés. Les entités devront exercer leur jugement pour déterminer la base et la période d'amortissement appropriées.

Les produits des activités ordinaires doivent-ils être ajustés pour tenir compte de l'effet de la valeur temps de l'argent?

L'IFRS 15 contient de nouvelles directives plus détaillées sur les accords de financement et l'incidence de la valeur temps de l'argent. Les ventes réalisées par les promoteurs immobiliers ou les entreprises de construction peuvent comprendre des composantes financement en vertu desquelles la date de réception des entrées de trésorerie provenant du client pourrait ne pas correspondre avec celle de la comptabilisation des produits des activités ordinaires. Selon la nouvelle norme, la composante financement, si elle est importante, est comptabilisée de façon distincte des produits des activités ordinaires. Cette disposition s'applique autant aux paiements anticipés qu'aux paiements à terme échu, mais elle prévoit une exemption lorsque la période entre le paiement et le transfert des biens ou des services n'excède pas un an. Cette nouvelle disposition pourrait modifier les pratiques comptables actuelles dans certains cas.



Quelle est l'incidence des modifications à un contrat?

Auparavant, les IFRS ne comprenaient que des directives réduites sur la façon de comptabiliser les modifications à un contrat. L'IFRS 15 contient des dispositions détaillées sur les cas où une modification à un contrat doit être comptabilisée de manière prospective (comme un ajustement des produits des activités ordinaires futurs) ou de manière rétrospective (par un ajustement effectué lorsque la modification est apportée). Il n'est pas rare que l'étendue ou le prix de contrats conclus dans le secteur de l'immobilier soient modifiés, en particulier pour les entreprises de construction. Ces dispositions pourraient donc entraîner une modification des pratiques comptables de certaines entités.

Gestionnaires de biens immobiliers

À quel moment les produits des activités ordinaires variables ou incertains doivent-ils être comptabilisés?

Les contrats de gestion immobilière contiennent souvent des éléments variables importants comme les primes de performance, les garanties de location, les accords de participation liés à la vente ultérieure de biens immobiliers, etc. La nouvelle norme renferme des dispositions portant expressément sur la contrepartie variable, notamment selon lesquelles elle ne peut être incluse dans le prix de transaction que s'il est hautement probable que le montant des produits des activités ordinaires comptabilisé ne donnera pas lieu ultérieurement à des reprises importantes du fait de réévaluations subséquentes. Cette approche à l'égard de la contrepartie variable et de la contrepartie conditionnelle est différente de celle qui était préconisée par les IFRS antérieures et, dans certains cas, un degré important de jugement devra être exercé pour estimer le montant de la contrepartie à prendre en compte. Le profil de comptabilisation des produits de certaines entités pourrait donc s'en trouver changé.

Vous trouverez de plus amples renseignements sur les effets de l'IFRS 15 dans Pleins feux sur les IFRS, une publication de Deloitte qui peut être consultée sur le site www.iasplus.com, où vous trouverez également d'autres publications sectorielles.

Quels pourraient être les autres changements?

Outre les importants changements dont il est question ci-dessus, la nouvelle norme renferme des directives détaillées sur de nombreux aspects de la présentation des produits des activités ordinaires. Les entités devront donc s'assurer qu'elles ont pris toutes ces directives en considération pour évaluer la mesure dans laquelle elles doivent modifier leurs méthodes comptables à l'égard des produits des activités ordinaires.

Par où commencer

Voici quelques-unes des étapes que vous pouvez envisager de suivre lorsque vous commencez à évaluer les répercussions de la nouvelle norme :

- Évaluer les flux de produits importants et les principaux contrats afin de repérer chacune des modifications requises quant à la comptabilisation des produits ainsi que les unités d'exploitation sur lesquelles ces modifications auront l'incidence la plus importante.
- Commencer par les aspects qui demandent le plus de temps et pour lesquels de nouveaux outils de calcul ou des processus de répartition revus pourraient être nécessaires.
- Dresser un plan de projet détaillé et préparer une feuille de route afin de coordonner les travaux au sein des diverses unités d'exploitation et dans les différents pays.

Comment Deloitte peut vous aider

Deloitte s'appuie sur une équipe expérimentée de professionnels, tant au Canada qu'ailleurs dans le monde par l'entremise des cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, qui peuvent vous aider à élaborer un plan d'action pour mettre en œuvre la nouvelle norme sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires.

Nos ressources comprennent une gamme complète de services et de compétences nécessaires pour aider les clients aux prises avec des problèmes touchant l'interprétation des normes comptables, la modification des processus et des systèmes (y compris l'établissement des besoins de l'entreprise en matière de systèmes), la fiscalité et diverses autres questions.

Vous trouverez de plus amples renseignements sur les effets de l'IFRS 15 dans Pleins feux sur les IFRS, une publication de Deloitte qui peut être consultée sur le site www.iasplus.com, où vous trouverez également d'autres publications sectorielles.

Personnes-ressources de Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Montréal

Marc Beaulieu

Associé
514-393-6509
mabeaulieu@deloitte.ca

Nick Capanna

Associé
514-393-5137
ncapanna@deloitte.ca

Maryse Vendette

Associée
514-393-5163
mvendette@deloitte.ca

Toronto

Tony Cocuzzo

Associé
416-601-6432
acocuzzo@deloitte.ca

Sean Morrison

Associé
416-601-6296
seamorrison@deloitte.ca

Cindy Veinot

Associée
416-643-8752
cveinot@deloitte.ca

Mark Wayland

Associé
416-601-6074
mawayland@deloitte.ca

Vancouver

Mike Brankston

Associé
604-640-3118
mbrankston@deloitte.ca

Calgary/Edmonton/Winnipeg

Steve Aubin

Associé
403-503-1328
saubin@deloitte.ca

Don Newell

Associé
403-298-5948
dnewell@deloitte.ca

www.deloitte.ca

Deloitte, l'un des cabinets de services professionnels les plus importants au Canada, offre des services dans les domaines de la certification, de la fiscalité, de la consultation et des conseils financiers. Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois de l'Ontario, est le cabinet membre canadien de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte désigne une ou plusieurs entités parmi Deloitte Touche Tohmatsu Limited, société fermée à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ainsi que son réseau de cabinets membres dont chacun constitue une entité juridique distincte et indépendante. Pour obtenir une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses sociétés membres, voir www.deloitte.com/ca/apropos.