

# LE POINT SUR...

## IFRS 15 et activités de promotion immobilière

Le comité d'interprétation des normes IFRS s'est prononcé sur des sujets liés à la promotion immobilière dans le cadre de l'application de la nouvelle norme sur la comptabilisation du chiffre d'affaires. Le Comité a finalisé ses positions au cours de la réunion de mars 2018 et trois décisions définitives de rejet ont été publiées.

Ces décisions apportent un éclairage très utile sur deux sujets majeurs d'IFRS 15 : d'une part, l'identification des obligations de prestation du contrat et, d'autre part, la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement.

### VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT : LE TERRAIN EST-IL DISTINCT DE LA CONSTRUCTION ?

Pour rappel, le paragraphe 27 de la norme IFRS 15 liste les deux conditions à remplir pour qualifier un bien ou un service de « distinct ». Il fait appel au jugement :

(a) « le client peut tirer parti du bien ou du service pris isolément ou en le combinant avec d'autres ressources aisément disponibles (c'est-à-dire que le bien ou le service peut exister de façon distincte) ».

(b) « la promesse de l'entité de fournir le bien ou le service au client peut être identifiée séparément des autres promesses contenues dans le contrat (c'est-à-dire que la promesse de fournir le bien ou service est distincte à l'intérieur du contrat) ».

Sur la première condition, le Comité a considéré que le terrain est capable d'être distinct de la construction : le client serait en mesure de tirer parti du terrain via le recours à une autre entité pour construire sur le terrain détenu.

Sur la seconde condition, le comité a estimé que le lien de dépendance entre le terrain et la construction (la construction ne peut pas exister sans le terrain) n'est pas suffisant pour conclure que le terrain et la construction ne sont pas distincts dans le contexte du contrat. Il doit en effet y avoir un lien transformatif entre ces deux éléments. Cette question revient implicitement à se demander si la performance de l'entité dans la construction du bâtiment aurait été différente si le client avait déjà acheté le terrain auprès d'une autre partie et inversement.

Le Comité a ainsi considéré que la seconde condition listée par IFRS 15 est remplie si l'entité conclut que :

- sa prestation relative à la construction de l'immeuble serait identique que le terrain ait été également vendu par l'entité ou pas, et
- qu'elle serait en mesure de satisfaire son obligation de transférer le terrain même si elle ne construisait pas l'immeuble (et réciproquement).

### VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT : À QUEL MOMENT COMPTABILISER LE CHIFFRE D'AFFAIRES ?

L'une des principales questions se posant en matière de reconnaissance du chiffre d'affaires selon IFRS 15 est celle de savoir si le chiffre d'affaires peut être reconnu à l'avancement ou si une comptabilisation à l'achèvement est requise.

Pour rappel, il convient de se référer aux dispositions de la norme IFRS 15 sur le transfert de contrôle au client et plus particulièrement au paragraphe 35 de la norme IFRS 15.

Selon ce paragraphe, une entité transfère le contrôle d'un bien ou d'un service progressivement et, de ce fait, remplit une obligation de prestation et comptabilise du chiffre d'affaires progressivement si au moins une des conditions suivantes est remplie :

(a) « le client reçoit et consomme simultanément les avantages procurés par la prestation de l'entité, au fur et à mesure que celle-ci a lieu ».

# LE POINT SUR...

## IFRS 15 et activités de promotion immobilière

(b) « la prestation de l'entité crée ou valorise un actif (par exemple des travaux en cours) dont le client obtient le contrôle au fur et à mesure de sa création ou de sa valorisation »,

(c) « la prestation de l'entité ne crée pas un actif que l'entité pourrait utiliser autrement, et l'entité a un droit exécutoire à un paiement au titre de la prestation effectuée jusqu'à la date considérée si le client venait à interrompre le contrat pour une raison autre que la défaillance de l'entité dans l'exécution du contrat ».

Le premier critère a bien évidemment été écarté par le comité, le terrain et la construction n'étant pas consommés immédiatement par le client.

Le second critère est considéré par le comité comme rempli dans le cas où l'entité transfère de manière irrévocable à un client unique, au commencement du contrat, le titre de propriété juridique relatif au terrain sur lequel l'immeuble va être construit. En effet, la construction est réalisée sur le terrain du client et ce dernier a généralement la possibilité de modifier les caractéristiques de l'immeuble en cours de construction.

Concernant le troisième critère, le comité précise de quelle manière l'existence d'un droit exécutoire à paiement pour les travaux réalisés à date doit être appréciée dans le cadre des critères du paragraphe 35(c) sur le transfert du contrôle en continu.

Ainsi, selon le comité, il convient de tenir compte :

- des éléments de preuve au titre d'une jurisprudence existante qui viendrait manifestement remettre en cause les termes contractuels, comme des décisions des tribunaux permettant au client d'annuler un contrat (pour d'autres raisons qu'un défaut d'exécution de la part de l'entité) en versant une simple indemnité de résiliation et non un montant correspondant approximativement au prix de vente des travaux réalisés à date (le troisième critère du paragraphe 35 précité ne serait alors pas rempli),
- uniquement des montants qui seraient versés par le client dans le cadre du contrat considéré. Ainsi, il ne faut pas retenir une approche globale des montants qui seraient perçus en incluant, par exemple, les paiements que l'entité pourrait percevoir en cas de nouvelle commercialisation du bien auprès d'un autre client.