

Coûts d'emprunt relatifs à un terrain (IAS 23 *Coûts d'emprunt*) — Septembre 2018

L'IFRS Interpretations Committee (le Comité) a reçu une demande d'éclaircissement concernant les conditions dans lesquelles une entité met fin à l'incorporation des coûts d'emprunt relatifs à un terrain.

Dans la mise en situation décrite dans la demande :

- a. une entité acquiert et aménage un terrain, puis construit un immeuble sur celui-ci. Le terrain correspond à la zone de construction de l'immeuble ;
- b. le terrain et l'immeuble répondent tous deux à la définition d'un actif qualifié ;
- c. l'entité emprunte des fonds de façon générale pour financer les dépenses relatives au terrain et à la construction de l'immeuble.

Le Comité a été saisi de la question de savoir si l'entité met ou non fin à l'incorporation des coûts d'emprunt engagés pour financer les dépenses relatives au terrain lorsqu'elle commence la construction de l'immeuble.

Le Comité a fait remarquer que pour déterminer quand il convient de mettre fin, en application d'IAS 23, à l'incorporation des coûts d'emprunt engagés pour financer les dépenses relatives au terrain :

- a. l'entité tient compte de l'utilisation prévue du terrain. Les terrains et les immeubles sont utilisés aux fins d'occupation par le propriétaire (comptabilisation en tant qu'immobilisations corporelles en application d'IAS 16 *Immobilisations corporelles*), de location ou de réalisation d'une plus-value en capital (comptabilisation en tant qu'immeuble de placement en application d'IAS 40 *Immeubles de placement*) ou de vente (comptabilisation en tant que stocks en application d'IAS 2 *Stocks*). L'utilisation prévue du terrain ne se limite donc pas à la construction d'un immeuble sur celui-ci, mais correspond plutôt à l'une de ces trois fins ;
- b. l'entité détermine, pour l'application du paragraphe 24, si le terrain est utilisable aux fins prévues pendant que la construction de l'immeuble se poursuit. Dans la négative, l'entité considère le terrain et l'immeuble dans leur ensemble pour établir à quel moment il faut mettre fin à l'incorporation des coûts d'emprunt engagés pour financer les dépenses relatives au terrain. Dans cette situation, le terrain ne sera considéré comme étant prêt pour son utilisation ou sa vente prévue qu'une fois que les activités indispensables à la préparation du terrain et de l'immeuble préalablement à l'utilisation ou à la vente prévue seront pratiquement toutes terminées.

Le Comité a conclu que les principes et les dispositions des normes IFRS fournissent une base adéquate pour permettre à l'entité de déterminer quand elle doit mettre fin à l'incorporation des coûts d'emprunt engagés pour financer les dépenses relatives au terrain. Il a donc décidé de ne pas faire ajouter cette question au programme de normalisation.