

## **REEVALUATIONS DES BILANS**

- **Objectif(s) :**
  - **Présentation des principes de réévaluation des immobilisations,**
  - **Traitements comptables.**
  
- **Pré-requis :**
  - **Travaux comptables de fin d'exercice.**
  
- **Modalités :**
  - **Réévaluation légale et réévaluation libre,**
  - **Régularisations diverses,**
  - **Exemples,**
  - **Synthèse.**

### **TABLE DES MATIERES**

<b>Chapitre 1. PRINCIPES.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Prescriptions du PCG et inflation.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2. Réévaluation du bilan. ....</b>	<b>2</b>
<b>1.3. Règlementation.....</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 2. REEVALUATION LEGALE DE 1976. ....</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Immobilisations réévaluées et contrepartie. ....</b>	<b>2</b>
<b>2.2. Amortissements des immobilisations réévaluées.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3. Cessions d'immobilisations réévaluées.....</b>	<b>3</b>
<b>EXEMPLE 01.....</b>	<b>3</b>
<b>Enoncé et travail à faire.....</b>	<b>3</b>
<b>Annexe.....</b>	<b>4</b>
<b>Correction.....</b>	<b>4</b>
<b>Travail 1. ....</b>	<b>4</b>
<b>Travail 2. ....</b>	<b>5</b>
<b>Chapitre 3. REEVALUATION ACTUELLE.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Principes.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Amortissements des biens réévalués.....</b>	<b>6</b>
<b>3.3. Cessions des biens réévalués.....</b>	<b>6</b>
<b>3.4. Intérêts de la réévaluation.....</b>	<b>6</b>
<b>EXEMPLE 02.....</b>	<b>6</b>
<b>Enoncé et travail à faire.....</b>	<b>6</b>
<b>Annexe.....</b>	<b>7</b>
<b>Correction.....</b>	<b>7</b>
<b>SYNTHESE.....</b>	<b>8</b>

## Chapitre 1. PRINCIPES.

### 1.1. Prescriptions du PCG et inflation.

Selon les prescriptions du Plan Comptable Général, sur le principe du nominalisme, les éléments d'actif et de passif sont inscrits au bilan à leur *coût historique* c'est à dire à leur valeur d'origine. Ainsi, pour les immobilisations il s'agit du coût d'acquisition ou du coût de production.

« Seules leurs dépréciations sont constatées »

L'inflation entraîne une hausse des prix que l'actif du bilan ne reflète pas. La valeur actuelle des éléments immobilisés n'apparaît pas.

Cette méthode d'évaluation des immobilisations au coût historique engendre plusieurs conséquences :

- les éléments immobilisés sont sous-évalués contrairement au principe de l'image fidèle par conséquent le bilan ne présente pas la réalité du patrimoine de l'entreprise,
- les dotations aux amortissements sont calculées sur une valeur d'origine inférieure à la valeur actuelle ce qui a pour conséquence de minorer les charges des exercices comptables et donc de surestimer les résultats,
- du fait de la sous évaluation des amortissements, le renouvellement des immobilisations ne peut plus être assuré par l'autofinancement de maintien,
- le patrimoine de l'entreprise étant sous évalué, les garanties réelles en cas de crédits ou d'emprunts se trouvent réduites.

Pour palier ces inconvénients et pour rendre *l'image fidèle* au bilan, il est possible de procéder à la réévaluation de l'actif immobilisé selon l'article 350-1 du PCG « Des ajustements de valeur portant sur l'ensemble des immobilisations corporelles et financières peuvent être effectuées dans le cadre de la réévaluation des comptes. »

### 1.2. Réévaluation du bilan.

1°) Majoration de la valeur de l'actif immobilisé.

2°) Majoration identique du montant des capitaux propres.

### 1.3. Règlementation.

Les pouvoirs publics ont réglementé les modalités de réévaluation des bilans.

Ainsi ont été instaurées les réévaluations légales en 1945, 1959, 1976 à 1978.

La réévaluation libre est prévue dans le code de commerce selon les dispositions de la « loi comptable » de 1983 applicable depuis le 1er janvier 1984.

## Chapitre 2. REEVALUATION LEGALE DE 1976.

Le **montant de la réévaluation** est égale à la différence :

**Valeur actuelle réévaluée - Valeur nette comptable du bien**

### 2.1. Immobilisations réévaluées et contrepartie.

Les comptes d'immobilisations concernés (classe 2) sont débités.

En contrepartie, selon la nature des immobilisations les comptes suivants sont crédités :

- **pour les immobilisations non amortissables :**

105. Ecart de réévaluation

**1053. Réserve de réévaluation**

- **pour les immobilisations amortissables :**

14. Provisions réglementées

**146. Provision spéciale de réévaluation**

**2.2. Amortissements des immobilisations réévaluées.**

Certaines immobilisations (non amortissables ou constructions) réévaluées légalement de 1976 à 1979 peuvent actuellement encore figurer au bilan.

Les amortissements sont calculés sur la valeur nette comptable réévaluée sur la durée restant à amortir.

La provision spéciale de réévaluation doit être rapportée au résultat pour la différence entre :

- les dotations calculées sur la valeur réévaluée,
- et les dotations calculées sur l'ancienne valeur d'origine.

La réserve spéciale de réévaluation (compte 1053), peut être incorporée au capital.

**Remarque :** L'effet de la réévaluation sur le résultat est neutralisé.

**2.3. Cessions d'immobilisations réévaluées.**

En cas de cession d'une immobilisation réévaluée légalement, les soldes des comptes de réévaluation doivent être rapportés au résultat.

**EXEMPLE 01.**

**Enoncé et travail à faire.**

Soit une construction d'une valeur d'origine de **50 000,00 €** amortissable sur **50 ans** acquise au début de l'année **1956**. La valeur comptable nette a été réévaluée de **50 % en 1976**.

Soit un terrain acquis pour **10 000,00 €**, réévalué en 1976 et estimé à **60 000,00 €**

Réévaluation des immobilisations fin 1976					
Immobilisations	Valeur d'origine	Amortissements	Valeur comptable nette	Valeur réévaluée	Réévaluation
Terrain	10 000,00	0,00	10 000,00	60 000,00	50 000,00
Construction	50 000,00	(1) 20 000,00	(2) 30 000,00	45 000,00	15 000,00
(1) 50 000,00 x 2 % x 20 ans		(2) 30 000,00 x 1,5			

Après une durée de détention de **28 ans**, le **31/12/200N**, la construction réévaluée est cédée au prix de **68 000,00€**

**TRAVAIL A FAIRE** : en utilisant l'annexe suivante :

- Annexe : Bordereau de saisie - Journal Unique (à compléter).

1°) Comptabiliser les opérations suivantes :

- Au 31/12/1976 : réévaluation du terrain et de la construction.
- Au 31/12/200N : amortissement de la construction sur la durée restante (30 ans).
- Au 31/12/200N : régularisations relatives à la cession de la construction.

2°) Calculer et qualifier le résultat de cession.

**Annexe.**

Bordereau de saisie - Journal unique - Année 1976					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
1976			Réévaluation légale		
<b>Totaux</b>					

Bordereau de saisie - Journal unique - Année 200N					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
200N			Amortissement de la construction		
200N			Reprise de la réserve de réévaluation		
200N			Prix de cession de la construction		
200N			Sortie de la construction du patrimoine		
200N			Reprise anticipée de la réserve de réévaluation		
<b>Totaux</b>					

**Correction.**

**Travail 1.**

Bordereau de saisie - Journal unique - Année 1976					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
1976			Réévaluation légale		
<b>Totaux</b>					

Bordereau de saisie - Journal unique - Année 200N					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
31-déc. 200N	6811 2813	Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles Amortissements des constructions	Amortissement de la construction	1 500.00	1 500.00
31-déc. 200N	146 7872	Provision spéciale de réévaluation Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)	Reprise de la réserve de réévaluation	500.00	500.00
31-déc. 200N	462 775	Créances sur cessions d'immobilisation Produits des cessions d'éléments d'actif	Prix de cession de la construction	68 000.00	68 000.00
31-déc. 200N	675 2813 213	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés Amortissements des constructions Constructions	Sortie de la construction du patrimoine	3 000.00 72 000.00	75 000.00
31-déc. 200N	146 7872	Provision spéciale de réévaluation Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)	Reprise anticipée de la réserve de réévaluation	1 000.00	1 000.00
<b>Totaux</b>				<b>146 000.00</b>	<b>146 000.00</b>

## Travail 2.

Valeur d'origine : 75 000,00 € ( $\leq 50\,000,00 \times 1,5$ )

- Somme des amortissements : - 72 000,00 € ( $75\,000,00 \times 2\% \times 28$ ) + ( $200\,000,00 \times 1,5$ )

= **Valeur comptable nette : 3 000,00 €**

# Prix de cession : 68 000,00 €

= **Résultat de cession : 65 000,00 €  $\leq$  Plus-value**

## Chapitre 3. REEVALUATION ACTUELLE.

### 3.1. Principes.

Articles L 123-18 et L 232-11 du Code de Commerce. Article 350-1 du PCG.

Actuellement, les modalités d'évaluation de la réévaluation sont identiques.

« L'écart entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable constatée lors d'une opération d'ensemble de réévaluation ne participe pas à la détermination du résultat. Il est inscrit directement dans les capitaux propres. L'écart de réévaluation peut être incorporé en tout ou partie au capital. Il ne peut pas compenser les pertes, sauf s'il a été préalablement incorporé au capital. »

Principe d'évaluation de l'écart :

$$\text{Ecart de réévaluation} = \text{Valeur actuelle (d'utilité)} - \text{Valeur comptable nette}$$

D'où l'écriture :

<b>21</b> <b>105.</b> <b>ou 1052</b>	<b>Immobilisations</b>  <b>Écarts de réévaluation</b> <b>Écart de réévaluation libre</b>	D		C		<b>ou C</b>
--	---	---	--	---	--	-------------

La réévaluation ne peut porter que sur des immobilisations corporelles et financières.

Elle doit porter sur l'ensemble des immobilisations concernées.

Sont exclus les éléments suivants : les immobilisations incorporelles, les stocks, les VMP.

La plus value entraînée par cette réévaluation constitue un produit imposable à réintégrer dans les résultats de l'exercice d'une manière extra-comptable ou fiscale.

La réévaluation n'est utilisée que par les entreprises en difficultés afin d'améliorer la présentation du bilan sans conséquence fiscale du fait des résultats déficitaires successifs.

### 3.2. Amortissements des biens réévalués.

Les amortissements sont calculés sur la valeur nette comptable réévaluée sur la durée d'utilisation restant à courir.

### 3.3. Cessions des biens réévalués.

Sur le plan fiscal, en cas de cession d'un bien réévalué, il n'est pas demandé de reprendre ou de réintégrer l'écart de réévaluation puisqu'il a déjà fait l'objet d'une imposition au titre de l'année de réévaluation.

Cependant, en raison de la sortie du patrimoine d'un bien réévalué, il est possible de virer le compte 1052-Ecart de réévaluation dans un compte de réserves.

### 3.4. Intérêts de la réévaluation.

La pratique de la réévaluation libre peut être envisagée pour les entreprises en difficultés :

- dont les résultats sont déficitaires,
- car la réintégration de l'écart de réévaluation permet de réduire le déficit éventuel,
- elle contribue à l'amélioration de l'image de l'entreprise au travers des documents de synthèse (bilan et résultat).

L'opération est donc intéressante sur le plan fiscal.

## EXEMPLE 02.

### Enoncé et travail à faire.

1°) Un terrain dont la valeur d'origine est de **20 000,00 €** fait l'objet d'une réévaluation libre d'un montant de **60 000,00 €**

Valeur d'origine : 20 000,00 €  
+ Réévaluation : + 60 000,00 €  
= Valeur actuelle réévaluée: 80 000,00 €

2°) Un matériel d'industriel a fait l'objet d'une réévaluation, à la fin de l'exercice 200N.

Valeur d'origine : 80 000,00 €  
- Somme des amortissements : - 20 000,00 €  
= Valeur comptable nette : 60 000,00 €  
+ Réévaluation : + 30 000,00 €  
= Valeur actuelle réévaluée : 90 000,00 €

Le matériel réévalué fait l'objet d'un **amortissement** au taux **linéaire** de **20 %**.

Base amortissable : **90 000,00 €**

Le matériel industriel réévalué est cédé à la fin de l'année 200N au prix de **85 000,00 € HT**

**TRAVAIL A FAIRE** : en utilisant l'annexe suivante :

- Bordereau de saisie - Journal Unique (à compléter).

Comptabiliser les opérations suivantes :

- Au 31/12/200N : réévaluation du terrain et du matériel industriel.
- Au 31/12/200N : amortissement du matériel industriel sur la durée restante.
- Au 31/12/200N : régularisations relatives à la cession du matériel industriel.

**Annexe.**

Bordereau de saisie - Journal unique - Année 200N					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
200N			Réévaluation libre		
200N			Amortissement du matériel industriel		
200N			Produit de cession du matériel industriel		
200N			Sortie du patrimoine du matériel industriel		
<b>Totaux</b>					

**Correction.**

Bordereau de saisie - Journal unique - Année 200N					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
31-déc. 200N	211 2154 1052	Terrains Matériel industriel Ecart de réévaluation libre	Réévaluation libre	60 000.00 30 000.00	90 000.00
31-déc. 200N	6811 28154	Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles Amortissements du matériel industriel	Amortissement du matériel industriel	18 000.00	18 000.00
31-déc. 200N	462 775 44571	Créances sur cessions d'immobilisation Produits des cessions d'éléments d'actif TVA collectée	Produit de cession du matériel industriel	101 660.00	85 000.00 16 660.00
31-déc. 200N	675 28154 2154	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés Amortissements du matériel industriel Matériel industriel	Sortie du patrimoine du matériel industriel	72 000.00 38 000.00	110 000.00
<b>Totaux</b>				<b>319 660.00</b>	<b>319 660.00</b>

## SYNTHESE.

### LA REEVALUATION DES IMMOBILISATIONS

Objectif : respect du principe de l'image fidèle et des normes comptables.

Deux situations :

1<sup>o</sup>) Réévaluation légale :

- biens non amortissable : écarts de réévaluation (réserves).
- biens amortissables : provisions réglementées avec reprises.

2<sup>o</sup>) Réévaluation libre : écarts de réévaluation (réserves).