



## COMPTABILITE APPROFONDIE

## Travaux dirigés

## Thème 4 : Les opérations de financement

2023-2024

Semestre : 7 – Gestion

Enseignants : L. TAMNINE & A. TAGHZOUTI**CAS N°1 :**

**1° Indiquez les conséquences comptables et fiscales qui découlent pour le locataire, pendant la phase de location, de la signature du contrat de crédit-bail.**

On peut mentionner les conséquences suivantes :

- 1° La société SATURNE n'est pas propriétaire de l'ensemble immobilier ; ce dernier n'est donc pas inscrit dans son bilan. Aucun amortissement ne peut être enregistré au titre de cet ensemble dans la comptabilité de cette société.
- 2° Les loyers constituent une charge en principe intégralement déductible ; ils sont enregistrés, pour leur montant hors taxes, dans le compte **6132-Redevances de crédit-bail** ; y compris la fraction représentative du loyer du terrain.
- 3° Lorsque le dépôt de garantie est prévu dans le contrat, il n'est pas soumis à la TVA, puisqu'il s'agit d'une opération à caractère exclusivement financier qui échappe à cette taxe. Il est enregistré dans le compte d'immobilisations financières **2486- Dépôts et cautionnements versés**.
- 4° L'annexe des comptes annuels de la société doit comporter toutes les informations prévues par la réglementation au titre des contrats de crédit-bail, en particulier le montant des redevances restant à payer à la clôture de l'exercice.
- 5° La société SATURNE peut décider, il s'agit d'une décision purement facultative, de constituer à la clôture de chaque exercice, une provision pour risques et charges, non déductible fiscalement. Cette provision est destinée à faire face à la charge fiscale devant peser sur la société, lors de la levée de l'option, du fait de la réintégration d'une partie des loyers antérieurs, en application des dispositions fiscales en vigueur.

Montant annuel de la provision :

La durée de la période de location conduit à constituer une provision annuelle de 1/12 du montant de l'impôt du lors de la levée de l'option. Ce montant est calculé de la façon suivante :

Valeur résiduelle de l'ensemble immobilier à la date de l'option :

- Terrain .....3 000 000 DH
- Construction :
  - Valeur d'entrée.....27 000 000 DH
  - Amortissement que le locataire aurait pu pratiquer  
 (27 000 000 x 5 % x 12).....16 200 000 DH

- Valeur résiduelle .....	10 800 000 DH
Total	<b>13 800 000 DH</b>
- Valeur de rachat de l'ensemble : .....	3 600 0000 DH
- Montant de la réintégration .....	<b>10 200 000 DH</b>

Montant annuel de la provision (non déductible) :

$10\,200\,000 \times 30\% \times 1/12 = \mathbf{255\,000\,DH}$  ( je suppose que le taux de l'IS est de 30%)

**2° Dans l'hypothèse où le locataire lève l'option d'achat à l'issue de la période de location, indiquez les conséquences comptables et fiscales qui découlent de cette décision au titre de l'exercice de levée de l'option. La durée résiduelle d'utilisation du bien est fixée à 10 ans.**

Si la société SATURNE lève l'option d'achat, il en résulte pour elle les conséquences suivantes :

**1°** Elle doit enregistrer l'ensemble immobiliser à l'actif de son bilan. Cette opération conduit à déterminer la valeur d'acquisition de cette immobilisation. Les analyses comptables et fiscales divergents conduisent toutefois à des valeurs différentes.

**a)** En application des règles comptables, la valeur de l'ensemble immobilier correspond au prix acquitté par la société SATURNE en exécution du contrat de crédit-bail, soit 3 600 0000 DH. Cette somme doit cependant être ventilée entre le terrain et la construction, soit :

Terrain .....	3 000 0000 DH
Construction .....	600 000 DH

**b)** En application des règles fiscales, le prix de revient fiscal de l'ensemble immobilier correspond au prix de levée de l'option majoré de la somme réintégrée en application des dispositions fiscales en vigueur.

Au cas particulier, cette valeur s'élève à  $3\,600\,000 + 10\,200\,000 = 13\,800\,000$

Ce montant doit être réparti entre le terrain et la construction. L'évaluation du terrain est faite dans la limite de sa valeur chez le bailleur, soit 3 000 000 DH ; le solde correspond à la valeur de la construction, soit 10 800 000. C'est sur cette base que seront déterminés les amortissements fiscalement déductibles.

**2°** Elle doit procéder à l'amortissement de la construction

Mais, du fait des évaluations fiscales et comptables différentes telles que mentionnées ci-dessus, les amortissements déductibles sur le plan fiscal sont supérieurs aux amortissements comptables. Il convient donc d'enregistrer des amortissements dérogatoires.

Amortissements déductibles :

$10\,800\,000 \times 10\% = 1\,080\,000\,DH$

Amortissements comptables :

$6\,000\,000 \times 10\% = 600\,000\,DH$

Amortissements dérogatoires :

$1\,080\,000 - 600\,000 = \mathbf{1\,020\,000\,DH}$

**3°** La provision pour risques et charges qui a été éventuellement constituée pour faire face aux conséquences découlant de la mise en œuvre des dispositions fiscales doit être reprise ; elle constitue un produit non imposable.

Son montant est de 255 000 DH.

**3° Proposez les enregistrements qui ont été effectués dans le journal de l'entreprise locataire au titre des années N-12 et N.**

**1) Au titre de N-12**

a) Au début de chaque trimestre civil

		N-12			
6132		Redevances crédit-bail	900 000		
34552		État, TVA récupérable sur charges	180 000		
	5141	Banques			1 080 000
<i>Paiement de la redevance</i>					

b) A la clôture de l'exercice N-12

		31/12/N-12			
6595		Dots non courantes aux provisions pour risques et charges	255 000		
	1551	Provisions pour impôts			2550
<i>Provision non courante</i>					

**2) Au titre de N**

a) Lors de la levée de l'option

		31/12/N			
2313		Terrains bâtis	3 000 000		
2321		Bâtiments	600 000		
	5141	Banques			3 600 000
<i>Levée de l'option</i>					

b) Lors de la levée de l'option

		31/12/N			
1551		Provisions pour impôts	255 000		
	7595	Reprises non courantes sur prov. Pour R&C			255 000
<i>Annulation de la provision</i>					

		31/12/N			
6192		DEA des immobilisations corporelles	60 000		
	28321	Amortissements des bâtiments			60 000
<i>Dotation = 600 000 x 10 % = 60 000 DH</i>					

**4° Le 31-12-N+4, l'entreprise SATURNE cède l'ensemble immobilier pour un prix global de 23 000 000 DH dont 5 000 000 au titre du terrain.**

- a) présentez les écritures de cession de cet ensemble ;
- b) calculez le résultat de cession comptable et le résultat fiscal de cette opération ;
- c) Expliquez l'écart éventuel entre les deux résultats ;
- d) présentez de façon schématique le passage du résultat comptable au résultat fiscal.

**a) présentez les écritures de cession de cet ensemble ;**

		31/12/N+4		
3481	7513	Créances sur cessions d'immobilisations Produits de cession des immobilisations corporelles <i>Cession de l'ensemble immobilier</i>	23 000 000	23 000 000
		31/12/N+4		
6192	28321	DEA des immobilisations corporelles Amortissements des bâtiments <i>Dotation = 600 000 x 10 % = 60 000 DH</i>	60 000	60 000
		31/12/N+4		
28321		Amortissements des bâtiments	300 000	
6513	2321	VNA des immobilisations corporelles cédées Bâtiments	3 300 000	600 000
	2313	Terrains bâtis		3 000 000
		<i>Sortie de l'ensemble immobilier</i>		

**b) calculez le résultat de cession comptable et le résultat fiscal de cette opération ;**

	Analyse comptable	Analyse fiscale
Valeur d'entrée	3 600 000	13 800 000
Amortissements (1)	300 000	5 400 000
Valeur nette	3 300 000	8 400 000
Prix de cession (a)	23 000 000	23 000 000
Résultat de cession	<b>19 000 000</b>	<b>14 600 000</b>
Reprise sur amortissements dérogatoires (b)	5 100 000	-
Résultat global a + b	24 800 000	14 600 000
(1) : Amortissements		
Comptables : $600\,000 \times 10\% \times 5 = 300\,000$ DH		
Fiscaux : $(600\,000 \times 10\% \times 5) + (10\,200\,000 \times 10\% \times 5) = 300\,000 + 5\,100\,000$		

**c) Expliquez l'écart éventuel entre les deux résultats ;**

S'agissant d'une société soumise à l'IS, la totalité de la plus-value de cession de l'ensemble immobilier est imposable au taux du droit commun.

La cession de l'ensemble immobilier conduit à enregistrer un résultat comptable global de 24 800 000 DH.

Par ailleurs, sur le plan fiscal, le résultat imposable découlant de cette cession s'élève à 14 600 000 DH.

Il apparaît ainsi que l'écart entre les produits enregistrés en comptabilité du fait de cette opération et le résultat imposable est égal à 10 200 000 DH. Ce montant correspond à la somme qui a été réintégrée et imposée sur le plan fiscal, mais non reprise en comptabilité, lors de la levée de l'option d'achat à l'issue de la période de location.

**d) présentez de façon schématique le passage du résultat comptable au résultat fiscal.**

Résultat comptable ..... 24 800 000 DH

Déductions

- montant réintégré lors de l'option d'achat ..... 10 200 000 DH

**Résultat : 14 600 000 DH**

**CAS N°2 :**

**Présenter tous les enregistrements comptables liés à ces opérations au titre de chacun des exercices N, N+3 et N+5**

**1- Les enregistrements comptables de l'exercice N**

		01/09/N		
2486		Dépôts et cautionnements versés	10 000	
6132		Redevances de crédit-bail	36 000	
34552		Etat, TVA récupérable sur charges	7 200	
	5141	Banques		53 200
		<i>Paiement de dépôt de garantie et redevance 1</i>		
		31/12/N+4		
6132		Redevances de crédit-bail	36 000	
34552		Etat, TVA récupérable sur charges	7 200	
	5141	Banques		43 200
		<i>Paiement de redevance 2</i>		
		31/12/N+4		
3491		Charges constatées d'avance	240 000	
	6132	Redevances crédit-bail		240 000
		<i>Régularisation de la redevance 2</i>		

**2- Les enregistrements comptables de l'exercice N+3**

		01/01/N+3		
6132		Redevances crédit-bail	24 000	
	3491	Charges constatées d'avance		24 000
		01/03/N+3		
6132		Redevances de crédit-bail	36 000	
34552		Etat, TVA récupérable sur charges	7 200	
	5141	Banques		43 200
		<i>Paiement de redevance 2</i>		

COMPTABILITE APPROFONDIE

01/06/N+3				
6132		Redevances de crédit-bail	36 000	
34552		Etat, TVA récupérable sur charges	7 200	
	5141	Banques		43 200
		<i>Paiement de redevance 2</i>		
01/09/N+3				
6132		Matériel de transport	81 000	
34551		Etat, TVA récupérable sur immobilisation	16 200	
	2486	Dépôts et cautionnements versés		10 000
	5141	Banques		87 200
		<i>Levée de l'option</i>		
31/12/N+3				
6193		Dotations aux amortissements corporelles	6 750	
	2834	Amortissements du matériel de transport		6 750
		<i>Dotation : 81 000 x 25/100 x 4/12</i>		

**3- Les enregistrements comptables de l'exercice N+5**

31/12/N+5				
6193		Dotations aux amortissements corporelles	20 250	
	2834	Amortissements du matériel de transport		20 250
		<i>Dotation : 81 000 x 25/100</i>		

31/12/N+5				
5141		Banques	120 000	
	7513	Produits de cession des immobilisations corporelles		100 000
	4455	Etat, TVA facturée		20 000
		<i>Cession de l'ensemble immobilier</i>		

31/12/N+5				
2834		Amortissements du matériel de transport	47 250	
6513		VNA des immobilisations corporelles cédées	33 750	
	2340	Matériel de transport		81 000
		<i>Sortie du véhicule</i>		
		<i>Cumul d'amort = 81 000 x 25% x</i>		

La cession dégage une **plus-value** de  $100\ 000 - 33\ 750 = 66\ 250$  DH

**CAS N°3 :**

**1° Enregistrer les opérations concernant les acquisitions subventionnées au cours de l'exercice N ;**

<b>22/02/N</b>				
34511	1311	Subventions d'investissement à recevoir Subventions d'investissement reçues <i>Notification de la subvention</i>	6 160 000	6 160 000
<b>01/03/N</b>				
2313		Terrains bâtis	4 000 000	
2321		Constructions	6 000 000	
61671		Droits d'enregistrement et timbres	500 000	
61365		Honoraires	54 000	
34552	5141	Etat, TVA récupérable charges Banques		5 554 000
	1486	Fournisseurs d'immobilisations <i>Entrée de l'ensemble immobilier</i>		5 000 000
<b>01/03/N</b>				
2331		Installations techniques	5 400 000	
34551		Etat, TVA récupérable sur immobilisations Banques <i>Entrée de l'installation technique</i>	1 080 000	6 480 000
<b>18/04/N</b>				
5141	34551	Banques Subvention d'investissement à recevoir <i>Encaissement de la subvention d'investissement</i>	6 160 000	6 160 000

**2° Présenter les enregistrements comptables à la clôture de l'exercice N sachant que la société NOVIC a décidé d'échelonner le rattachement de la subvention aux résultats conformément aux normes comptables en vigueur.**

☞ **Traitement des amortissements des immobilisations**

- ✓ Construction : annuité d'amortissement  $N = 6\,000\,000 \times 4\% \times 10/12 = 200\,000$  DH
- ✓ Installation technique : annuité d'amortissement  $N = 5\,400\,000 \times 40\% \times 10/12 = 1\,800\,000$  DH
- ✓ Amortissement dérogatoire de l'installation technique  $N = 1\,800\,000 - (5\,400\,000 \times 20\% \times 10/12) = 900\,000$  DH

COMPTABILITE APPROFONDIE

		31/12/N		
6193		DEA des immobilisations corporelles	1 100 000	
65941		D.N.C. pour amortissements dérogatoires	900 000	
	28321	Amortissements des bâtiments		200 000
	28331	Amortissements des installations techniques		900 000
	1351	Provisions pour amortissements dérogatoires		900 000
		<i>Dotation de l'exercice</i>		

☞ **Traitement de la subvention**

- ✓ Sur immobilisations amortissables

La subvention est rapportée au résultat de la société proportionnellement aux annuités d'amortissements enregistrés

Le taux de subvention étant de  $(6\ 160\ 000 / 15\ 400\ 000) \times 100 = 40\%$

- Rapport de la subvention sur construction à fin N :  $200\ 000 \times 40\% = 80\ 000$  DH
- Rapport de la subvention sur installation technique :  $1\ 800\ 000 \times 40\% = 720\ 000$  DH

		31/12/N		
1319		Subventions d'investissement inscrites au CPC	800 000	
	75944	Reprises sur provisions pour investissements		800 000
		<i>Reprise de la subvention sur investissement</i>		

- ✓ Sur immobilisations non amortissables

La société NOVIC rapporte la fraction de la subvention ayant servi à financier le terrain, soit  $4\ 000\ 000 \times 40\% = 1\ 600\ 000$  DH, par dix fractions égales. Fin N, l'enregistrement comptable sera le suivant :

		31/12/N		
1319		Subventions d'investissement inscrites au CPC	160 000	
	75944	Reprises sur provisions pour investissements		160 000
		<i>Reprise de la subvention sur investissement (terrain)</i>		

☞ **Traitement des frais d'acquisition des immobilisations**

Les frais d'acquisition des immobilisations, soit 554 000 DH, sont répartis sur 4 exercices.

Les enregistrements comptables sont les suivants, à la clôture de l'exercice N :

		31/12/N		
2121		Frais d'acquisition des immobilisations	554 000	
	7197	Transferts des charges d'exploitation		554 000
		<i>Activation des frais d'acquisition</i>		
		31/12/N		
6191		DEA de l'immobilisation en non-valeur	138 500	
	28121	Amortissements des fraus d'acq. de l'immob. en non-valeur		138 500
		<i>Activation des frais d'acquisition</i>		



**3° Indiquer la position fiscale quant aux rythmes de rapport de la subvention aux résultats adoptés par la société. Doit-on procéder à des retraitements fiscaux fin N ? si oui, lesquels ?**

☞ Quant aux subventions ayant servi à financer des immobilisations amortissables

L'administration fiscale préconise que les subventions ayant servi à financer des immobilisations amortissables soient rapportées aux résultats fiscaux en même temps et au même rythme que celui auquel les immobilisations en cause sont amorties. La règle fiscale étant donc identique à la règle comptable, aucun retraitement ne doit être pratiqué.

☞ Quant aux subventions ayant servi à financer des immobilisations non amortissables

Pour l'administration fiscale, les subventions affectées au financement d'immobilisations non amortissables doivent être rapportées par fractions égales :

- Au bénéfice imposable des années pendant lesquelles ces immobilisations sont inaliénables ;
- Ou, à défaut de clause d'inaliénabilité, aux bénéfices des dix années suivant celle du versement de la subvention.

**4° Enregistrer toutes les opérations permettant de régulariser la cession de l'ensemble immobilier à la clôture de l'exercice N+5.**

☞ **Situation des comptes se rapportant à l'ensemble immobilier à fin N-4**

Terrain .....	4 000 000 DH
Bâtiments .....	6 000 000 DH
Amortissements des bâtiments : 200 000 + (6 000 000 x 4% x 4).....	1 160 000 DH
Subventions d'investissement :	
Terrains .....	1 600 000 DH
Bâtiments .....	2 400 000 DH
Subventions d'investissement inscrites en compte de produits et de charges :	
Terrains. (160 000 x 5) .....	800 000 DH
Bâtiments (1 160 000 x 40%).....	464 000 DH

☞ **Mise à jour des comptes à la date de cession, soit le 31 mai N+5**

Il convient de constater un complément d'amortissement sur l'année N+5, soit :

<b>31/12/N+5</b>				
6193	28321	DEA des immobilisations corporelles	100 000	
		Amortissements des bâtiments		100 000
		<i>Dotation complémentaire (6 000 000 x 4% x 5/12)</i>		

La fraction de subvention non encore rapportée aux résultats doit faire l'objet d'une reprise globale puisque les biens sur lesquels elle portait sortent du patrimoine. Il convient donc de rapporter au résultat de l'exercice N+5, la somme de :

$(1\ 600\ 000 + 2\ 400\ 000) - (800\ 000 + 464\ 000) = \mathbf{2\ 736\ 000\ DH}$

COMPTABILITE APPROFONDIE

		31/12/N+5		
1319	75944	Subventions d'investissement inscrites au CPC Reprises sur provisions pour investissements <i>Reprise de la subvention sur investissement pour solde</i>	2 736 000	2 736 000
<b>31/12/N+5</b>				
1311	1319	Subventions d'investissement reçues Subventions d'investissement inscrites au CPC <i>Solde de la subvention d'investissement</i>	4 000 000	4 000 000

☞ **Écritures de cession proprement dites**

		31/12/N+5		
28321		Amortissements des bâtiments	1 260 000	
6513		VNA des immobilisations corporelles cédées	8 740 000	
	2321	Bâtiments		6 000 000
	2313	Terrains bâtis		4 000 000
<i>Sortie de l'ensemble immobilier</i>				
<b>31/12/N+5</b>				
3481	7513	Créances sur cessions d'immobilisations PC des immobilisations corporelles <i>Cession de l'ensemble immobilier</i>	15 400 000	15 400 000

Le résultat comptable sur cession est une plus-value de  $15\,400\,000 - 8\,740\,000 = 6\,660\,000$  DH

**Remarque :** l'acquisition et la cession de l'ensemble immobilier étant soumis au droit d'enregistrement, elles n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA.

**CAS N° 4 :**

**1° Calculez le montant qui devra être réintégré en Mars N+10 dans l'hypothèse où l'entreprise a l'intention de lever l'option.**

Calcul du montant des amortissements que le locataire aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire du bien depuis le 1<sup>er</sup> mars N :  $2\,400\,000 \times 1/20 \times 10 = 1\,200\,000$

Calcul du montant à réintégrer :

Valeur de l'ensemble immobilier	2 600 000 DH
- Amortissements que le locataire aurait pu pratiquer	- 1 200 000
- Prix de la levée de l'option	- 950 000
= Montant à réintégrer	450 000

**2° Enregistrez les écritures relatives au règlement des redevances de l'exercice N.**

01/03/N				
6132		Redevances de crédit-bail	180 000	
34552		Etat, TVA récupérable sur charges	36 000	
	5141	Banques		216 000
<i>Paielement de redevance 1</i>				
01/09/N				
6132		Redevances de crédit-bail	180 000	
34552		Etat, TVA récupérable sur charges	36 000	
	5141	Banques		216 000
<i>Paielement de redevance 1</i>				

**3° Enregistrez les écritures nécessaires au 31-12-N. Indiquez et expliquez les principes comptables à l'origine des écritures enregistrées dans cette question.**

Il convient d'enregistrer deux écritures

**a) une redevance constatée d'avance (pour le mois de janvier et février N+1)**

31/12/N+4				
3491		Charges constatées d'avance	60 000	
	6132	Redevances crédit-bail		60 000
<i>Régularisation de la redevance 2</i>				
<i>(180 000 x 2/6)</i>				

Principe comptable : principe d'indépendance des exercices. Ce principe a pour finalité d'imputer à une exercice toutes les opérations qui s'y rattachent et seulement celles -ci.

**b) La provision pour impôt**

Cette provision pour risques et charges a pour objet de faire face à la charge fiscale qui pèsera sur la société lors de la levée de l'option.

La dotation aux provisions pour impôt s'élève à :  $450\,000 \times 30\% = 135\,000$  DH

31/12/N-12				
6595		Dots non courantes aux provisions pour risques et charges	13 500	
	1551	Provisions pour impôts		13 500
<i>Provision non courante</i>				

Principe comptable : principe de prudence. La comptabilité est établie sur la base d'appréciations prudentes, pour éviter le risque de transfert sur les périodes à venir, d'incertitudes présentes susceptibles de grever le patrimoine et le résultat de l'entité.

**4° L'entreprise décide de lever l'option le 1<sup>er</sup> Mars N+10. Enregistrez les écritures nécessaires en N+10.**

**a) Enregistrement de l'ensemble immobilier à l'actif de son bilan-1<sup>er</sup> mars N+10**

Le prix de la levée de l'option est d'abord affecté au terrain et en suite la construction

		01/03/N+10			
2313		Terrains bâtis	200 000		
2321		Bâtiments	750 000		
	5141	Banques			950 000
		<i>Levée de l'option</i>			

**b) Reprise de la provision pour impôt constatée au titre des exercices N à N+9 – 31 décembre N+10**

Pour le calcul du résultat fiscal de l'exercice N+10, l'entreprise doit réintégrer de façon extra-comptable 450 000 DH (voir question 1).

Le supplément d'impôt qui en résultat s'élève à  $450\,000 \times 30\% = 135\,000$  DH

Il convient de reprendre en comptabilité les dotations aux provisions constatées au titre des exercices N à N+9, soit  $13\,500 \times 10 = 135\,000$  DH

		01/03/N+10			
6701		Impôts sur les bénéfices	135 000		
	4453	Etat, impôts sur les résultats			135 000
		<i>Constataion de l'impôt</i>			
		31/12/N+10			
1551		Provisions pour impôts	135 000		
	7595	Reprises non courantes sur prov. Pour R&C			135 000
		<i>Annulation de la provision</i>			

**c) Amortissements des constructions**

Amortissement comptable des constructions

- Base amortissable : quote-part du prix de levée d'option affecté à la construction soit 750 000 DH ;
- Durée d'amortissement : durée résiduelle soit 10 ans
- Dotation comptable au 31 décembre N+10 :  $(750\,000/10) \times 10/12 = 62\,500$  DH

		31/12/N+10			
6193		DEA des immobilisations corporelles	62 500		
	28321	Amortissements des bâtiments			62 500
		<i>Dotation complémentaire</i>			