



COMPTABILITE APPROFONDIE

Travaux dirigés

Thème 4 : Les opérations de financement

2023-2024

Semestre : 7 – Gestion

Enseignants : L. TAMNINE & A. TAGHZOUTI

CAS N°1 : Crédit-bail Immobilier

Le 01-01-N-12, la société anonyme SATURNE a signé un contrat de crédit-bail immobilier aux conditions suivantes :

- Valeur du terrain : 3 000 000 DH
- Valeur de la construction : 27 000 000 DH
- Durée du contrat : 12 ans
- loyer trimestriel payable d'avance au début du trimestre : 900 000 DH
- Valeur de rachat de l'ensemble : 3 600 000 DH
(dont terrain : 3 000 000 DH)
- Levée de l'option d'achat : 01-01-N
- Taux d'amortissement de la construction correspondant à la durée normale d'utilisation à la date de la signature du contrat : 5 %

TRAVAIL A FAIRE :

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.

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.

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

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.

CAS N°2 : Crédit-bail mobilier

Le 1^{er} septembre N, Monsieur Amine, entrepreneur individuel, a signé un contrat de crédit-bail pour un véhicule utilitaire. Les conditions prévues pour le contrat sont les suivantes :

- durée3 ans
- redevance trimestrielle payable d'avance36 000 DH HT
- option d'achat 81 000 DH HT
- dépôt de garantie10 000 DH HT
- Valeur du véhicule.....320 000 DH HT

Le 1^{er} septembre N+3, l'entreprise Amine a levé l'option d'achat dans les conditions prévues au contrat. A cette date, la durée résiduelle d'utilisation du véhicule a été estimée à 4 ans. Le système d'amortissement linéaire a été considéré comme le mieux adapté au rythme d'utilisation du véhicule.

Le 31 décembre N+5, l'entreprise Amine a cédé le véhicule pour 100 000 DH HT.

TRAVAIL A FAIRE :

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

CAS N°3 : Traitement comptable des immobilisations acquises à l'aide des subventions d'investissement

Le 22 février N, la Société NOVIC, installée à Casablanca, reçoit la notification de l'attribution d'une subvention de 6 160 000 DH destinée à financer l'acquisition des immobilisations décrites ci-dessous :

- Un ensemble immobilier pour une valeur de 10 000 000 DH (dont 4 000 000 DH pour le terrain) ;
- Une installation technique d'une valeur de 5 400 000 DH HT (TVA : 20%).

Les acquisitions sont réalisées par la société NOVIC, le 1^{er} mars N.

L'achat de l'ensemble immobilier est soumis aux droits d'enregistrement au taux normal de 5%. Le prix de l'ensemble est payé pour 50% au comptant, le solde étant dû au 1^{er} mars N+1. Les droits d'enregistrement, les honoraires du notaire (54 000 DH HT) ainsi que l'installation technique sont payés au comptant.

La subvention est effectivement encaissée le 18 avril. Aucune clause d'inaliénabilité ne figure dans le contrat accordant la subvention.

La construction est amortie sur une durée de 25 ans. L'installation technique bénéficie de l'amortissement dégressif sur une durée de 5 ans. Les frais d'acquisition des immobilisations sont répartis sur 4 ans.

Le 31 mai N+5, la société NOVIC, profitant d'une opportunité financière et fiscale, décide de déménager à Tanger. Elle cède alors l'ensemble immobilier à une entreprise. Cette cession, entrant dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, est soumise aux droits d'enregistrement de 0,5 %. Le prix de cession est fixé à 15 400 000 DH (dont 8 400 000 DH pour le terrain).

TRAVAIL A FAIRE :

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

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.

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 ?

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

CAS N°4 : Crédit-bail immobilier

La SA SOLKA a été constituée le 1^{er} Janvier N. Elle commercialise des accessoires pour golfeurs (clubs, sacs de golfs, vêtements).

La SA SOLKA a signé un contrat de crédit-bail immobilier relatif à un terrain et un bâtiment qui va servir de magasin.

Informations relatives au contrat de crédit-bail :

- ✓ Début du contrat : 1^{er} Mars N
- ✓ Valeur d'entrée de l'ensemble immobilier 2 600 000 DH (dont terrain : 200 000 DH)
- ✓ Durée du contrat de bail : 10 ans
- ✓ Durée d'utilisation du bien : 20 ans
- ✓ Redevance semestrielle payable d'avance le 1^{er} Mars et le 1^{er} Septembre : 180 000 DH HT
- ✓ La première redevance est réglée le 1^{er} Mars N.
- ✓ Prix de la levée de l'option : 950 000 DH.

NB : « Lorsque le prix d'acquisition, par le locataire, de l'immeuble pris en location par un contrat de crédit-bail est inférieur à la différence existant entre la valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat et le montant total des amortissements que le locataire aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire du bien depuis cette date, le locataire acquéreur est tenu d'intégrer, dans les résultats de son entreprise afférents à l'exercice en cours au moment de la cession, la fraction des loyers versés correspondant à la dite différence diminuée du prix de cession de l'immeuble. Il y a lieu également de constituer une provision pour impôt ».

TRAVAIL A FAIRE :

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.

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

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

4° L'entreprise décide de lever l'option le 1^{er} Mars N+10. Enregistrez les écritures nécessaires en N+10.

La société « AMF » a reçu au cours de l'exercice 2010 une subvention pour financer l'acquisition de deux terrains. Elle a reçu également une subvention, en 2015, pour financer l'acquisition d'une installation technique.

TRAVAIL A FAIRE: (Annexes 1, 2 et 3)

1° Enregistrez toutes les opérations relatives à l'acquisition des deux terrains en 2010.

2° Présentez les enregistrements comptables à la clôture de l'exercice 2010 sachant que la société MFM a décidé d'échelonner le rattachement de la subvention aux résultats conformément aux normes comptables en vigueur.

3° Enregistrez les opérations relatives à l'acquisition et le financement de l'installation technique en 2015.

4° Indiquez la position de l'administration fiscale quant aux rythmes de rapport de la subvention aux résultats adoptés par la société.

5° Présentez les écritures de 2015 pour le terrain 1 et précisez l'impact fiscal de l'opération.

ANNEXE 1: Financement de l'acquisition des terrains

Deux terrains ont été acquis en 2010 par l'entreprise AMF. Les droits d'enregistrement sont fixés 5% et les honoraires du notaire s'élèvent à 5 000 DH HT (TVA : 20 %).

Ces terrains ont donné droit à deux subventions de l'Etat compte tenu des projets que l'entreprise souhaite développer. Notification reçue le 20/02/2010.

Valeurs d'origine des terrains : 1 000 000 DH et 1 500 000 DH.

L'entreprise a reçu, par virement bancaire, les subventions respectives suivantes au 01/04/2010 : 1 000 000 DH et 750 000 DH.

Le 2ème terrain fait l'objet d'une clause d'inaliénabilité pendant 12 ans.

Remarque : l'entreprise adopte sur le plan fiscal les mêmes directives qu'au niveau comptable.

Le premier terrain est finalement cédé le 10/09/2015 pour 1 200 000 DH.

ANNEXE 2: Financement de l'acquisition de l'installation technique

Une subvention de 300 000 DH a été perçue le 01/03/2015 pour financer l'acquisition d'un matériel d'une valeur d'origine de 500 000 DH HT. Acquisition et mise en service de ce matériel au 01/03/2015.

Ce matériel sera amorti comptablement sur 4 ans en mode linéaire mais l'entreprise souhaite bénéficier des avantages du système dégressif.

L'entreprise opte pour l'étalement comptable et fiscal de la subvention.

ANNEXE 3 : Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement reçues par l'entreprise sont destinées à acquérir (ou créer) des immobilisations ou à financer des activités à long terme.

Les comptes 1311 et 1319 sont destinés à la fois à faire apparaître au bilan le montant des subventions d'investissement jusqu'à ce qu'elles aient rempli leur objet, et à permettre aux entreprises subventionnées d'échelonner sur plusieurs exercices la constatation de l'enrichissement provenant de ces subventions.

Le compte 1311 est crédité de la subvention par le débit du compte d'actif intéressé (compte de tiers ou compte financier). En principe, le compte 1319 est débité par le crédit du compte 7577 " reprises sur subventions d'investissement" :

- d'une somme égale au montant de la dotation aux comptes d'amortissements proportionnelle à la quote - part des immobilisations amortissables acquises ou créées au moyen de la subvention ;
- d'une somme déterminée en fonction du nombre d'années pendant lesquelles les immobilisations non amortissables acquises ou créées au moyen de la subvention sont inaliénables aux termes du contrat ou, à défaut de clause d'inaliénabilité dans le contrat, d'une somme égale au dixième du montant de la subvention.

Seul figure au bilan le montant net de la subvention d'investissement non encore inscrite au compte des produits et charges. Les comptes 1311 et 1319 sont soldés l'un par l'autre lorsque le débit du deuxième est égal au crédit du premier.

Source : Extrait du Code Général de Normalisation Comptable

CAS N°2 :

La SA SOLKA a été constituée le 1^{ier} Janvier 2016. Elle commercialise des accessoires pour gofleurs (clubs, sacs de golfs, vêtements).

La SA SOLKA a signé un contrat de crédit-bail immobilier relatif à un terrain et un bâtiment qui va servir de magasin.

Informations relatives au contrat de crédit-bail :

- ✓ Début du contrat : 1^{ier} Mars 2016
- ✓ Valeur d'entrée de l'ensemble immobilier 3 120 000 DH (dont terrain : 240 000 DH)
- ✓ Durée du contrat de bail : 10 ans
- ✓ Durée d'utilisation du bien : 20 ans
- ✓ Redevance semestrielle payable d'avance le 1^{ier} Mars et le 1^{ier} Septembre : 216 000 DH HT

- ✓ La première redevance est réglée le 1^{er} Mars 2016.
- ✓ Prix de la levée de l'option : 1 140 000 DH.

NB : « Lorsque le prix d'acquisition, par le locataire, de l'immeuble pris en location par un contrat de crédit-bail est inférieur à la différence existant entre la valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat et le montant total des amortissements que le locataire aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire du bien depuis cette date, le locataire acquéreur est tenu d'intégrer, dans les résultats de son entreprise afférents à l'exercice en cours au moment de la cession, la fraction des loyers versés correspondant à la dite différence diminuée du prix de cession de l'immeuble. Il y a lieu également de constituer une provision pour impôt ».

TRAVAIL A FAIRE :

1° Calculez le montant qui devra être réintégré en Mars 2026 dans l'hypothèse où l'entreprise a l'intention de lever l'option.

2° Enregistrez les écritures relatives au règlement des redevances de l'exercice 2016.

3° Enregistrez les écritures nécessaires au 31-12-2016. Indiquez et expliquez les principes comptables à l'origine des écritures enregistrées dans cette question.

4° L'entreprise décide de lever l'option le 1^{er} Mars 2026. Enregistrez les écritures nécessaires en 2026.

Précision : Chaque réponse doit être justifiée en précisant son fondement juridique.

CAS N°3 : Crédit-bail Immobilier

Le 01-01-N-12, la société anonyme SATURNE a signé un contrat de crédit-bail immobilier aux conditions suivantes :

- Valeur du terrain : 3 000 000 DH
- Valeur de la construction : 27 000 000 DH
- Durée du contrat : 12 ans
- loyer trimestriel payable d'avance au début du trimestre : 900 000 DH
- Valeur de rachat de l'ensemble : 3 600 000 DH
(dont terrain : 3 000 000 DH)
- Levée de l'option d'achat : 01-01-N
- Taux d'amortissement de la construction correspondant à la durée normale d'utilisation à la date de la signature du contrat : 5 %

TRAVAIL A FAIRE : (12 points)

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.

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.

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

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.

CAS N°4 :

Subvention d'investissement

La SA SALMANI a fait appel à la société CERVA pour procéder à l'installation d'une machine facturée et mise en service le 01-10-N. Elle comprend la partie motorisée (structure) de 6 000 000 DH (durée d'utilisation 15 ans), la roue polaire de 2 000 000 DH HT (durée d'utilisation 10 ans) et le tapis roulant de 2 000 000 DH HT (durée d'utilisation 5 ans). Une subvention de 2 000 000 DH a été encaissée le 01-11-N. L'amortissement est linéaire. L'entreprise bénéficie de l'amortissement dégressif pour le tapis roulant.

TRAVAIL A FAIRE : (8 points)

1° Analysez du point de vue comptable le cas ci-dessus.

2- Passez les écritures comptables nécessaires pour l'exercice N.

3- Indiquez les conséquences fiscales et financières relatives à cette subvention pour l'exercice N et les exercices suivants.

CAS N°5 :

Crédit-bail Immobilier

Le 01-01-N-12, la société anonyme SATURNE a signé un contrat de crédit-bail immobilier aux conditions suivantes :

- Valeur du terrain :..... 3 000 000 DH
- Valeur de la construction :..... 27 000 000 DH
- Durée du contrat :.....12 ans
- loyer trimestriel payable d'avance au début du trimestre :900 000 DH
- Valeur de rachat de l'ensemble :..... 3 600 000 DH
(dont terrain : 3 000 000 DH)
- Levée de l'option d'achat :..... 01-01-N
- Taux d'amortissement de la construction correspondant à la durée normale d'utilisation à la date de la signature du contrat :5 %

TRAVAIL A FAIRE : (12 points)

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.

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.

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

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.

CAS N°6 :

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Le 01/01/N-12 La société anonyme SATURNE a signé un contrat de crédit-bail immobilier aux conditions suivantes :

- Valeur du terrain : 300 000 DH
- Valeur de construction : 2 700 000 DH
- Durée du contrat : 12 ans
- Loyer trimestriel payable au début du trimestre : 90 000 DH
- Valeur de rachat de l'ensemble : 360 000 DH (dont terrain : 300 000)
- levée de l'option d'achat : 01/01/N
- Taux d'amortissement de la construction correspondant à la durée normale d'utilisation à la date de signature du contrat : 5%

TRAVAIL A FAIRE :

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. La décision a été prise de créer une provision pour risque et charges relative à l'impôt.

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 d'option ; la durée résiduelle d'utilisation du bien est fixée à 10 ans.

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

4° Le 31/12/N+4, l'entreprise SATURNE cède l'ensemble immobilier pour un prix global de 2 300 000 DH dont 500 000 au titre du terrain.

- a-Présentez l'écriture de cession de cet ensemble
- b- Calculez le résultat comptable et le résultat fiscal de cette opération ;
- c-Expliquez l'écart entre les deux résultats.

CAS 3 : ACQUISITION D'UNE IMMOBILISATION FINANCEE PAR UNE SUBVENTION

Dans le cadre d'une opération de décentralisation la société HONORE a fait construire un bâtiment industriel sur un terrain acquis pour 60 000 DH HT quelques années auparavant.

- coût de la construction : 450 000 DH HT
- date de mise en service : 01/07/N
- durée réelle d'utilisation prévue : 40 ans
- durée fiscale d'amortissement : 25 ans

Pour le financement de la construction, la société a bénéficié d'une subvention, selon les modalités suivantes :

- montant de la subvention : 270 000 DH
- date de notification : 01/10/N
- date de versement des fonds : 15/05/N+1

Pour l'imposition de cette subvention, la société a retenu le régime de l'étalement de la subvention.

Le 03/06/N+6, à la suite d'un plan de restructuration, la société a cédé cet ensemble immobilier à l'entreprise LANCY pour un prix de 650 000 DH dont 100 000 pour le terrain. L'opération n'est pas soumise à la TVA. Lors de la transaction, seule l'écriture de cession a été enregistrée.

TRAVAIL A FAIRE :

1° Indiquez les modalités d'enregistrement de la subvention et présentez les écritures au titre de l'exercice N et N+1.

2° Présentez les enregistrements à effectuer au 31/12/N+6 concernant la cession de l'immeuble.

CAS N°7 :