

## PETIT-DÉJEUNER DÉBAT

# GESTION DES IMMOBILISATIONS : ASPECTS COMPTABLES, FISCAUX ET OPERATIONNELS

*Présenté par :*

M. Bennaceur BOUSETTA – Expert Comptable

M. Khalid LAZRAQ – Expert Comptable

Casablanca  
17 novembre 2015

## **1. Aspects comptables et juridiques**

2. Aspects fiscaux

3. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

4. Inventaire physique : étapes et procédures

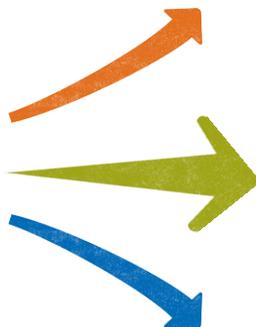
5. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

## **a. Obligations légales**

- b. Définition de la notion d'immobilisation
- c. Règles comptables applicables
- d. Approche par composants

## Obligations légales

**Textes juridiques,  
comptables et fiscaux**



### **Loi 44-03 modifiant et complétant la loi 9-88**

---

- Articles 5 et 14

### **Code Général de Normalisation Comptable « CGNC »**

---

- Principes comptables fondamentaux
- Règles d'évaluation
- Fonctionnement des comptes

### **Code Général des Impôts « CGI »**

---

- Articles 10 et 102

## Obligations légales

La loi 9-88 relative aux obligations comptables des commerçants telle que modifiée et complétée par la loi 44-03 précise dans son article 5 que : « **La valeur des éléments actifs et passifs de l'entreprise doit faire l'objet d'un inventaire au moins une fois par exercice à la fin de celui-ci** ».

## Obligations légales

L'article 14 de la loi 9-88 relative aux obligations comptables des commerçants telle que modifiée et complétée par la loi 44-03 apporte les précisions quant aux notions suivantes :

- 1 Règles d'enregistrement des immobilisations à l'actif
- 2 Règles d'amortissement
- 3 Valeur nette comptable (VNC)
- 4 Comptabilisations des moins values latentes (VNC < Valeur actuelle)

## Obligations légales

L'article 10 du Code Général des Impôts « CGI » prévoit :

- 1 Règles d'amortissements des immobilisations en non valeur
- 2 Règles de déductibilité des dotations aux amortissements
- 3 Règles d'évaluation des immobilisations
- 4 +ou- values en cas de cession ou retrait
- 5 Limitation de déduction des redevances de crédit bail ou loyers des véhicules

- a. Obligations légales
- b. Définition de la notion d'immobilisation**
- c. Règles comptables applicables
- d. Approche par composants

## Définition de la notion d'immobilisation (1/3)

Le Code Général de Normalisation Comptable « CGNC » ne définit pas d'une manière très explicite la notion d'immobilisation, notamment les cas pratiques ou spécifiques.

## Définition de la notion d'immobilisation (2/3)

En IFRS, un actif est défini comme une ressource contrôlée par l'entreprise du fait d'événements antérieurs et dont les avantages économiques futurs sont attendus par l'entreprise.

Selon l'IAS 16, les immobilisations corporelles sont des actifs corporels :

- qui sont détenus par une entité soit pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loués à des tiers, soit à des fins administratives ; et
- dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période.

## Définition de la notion d'immobilisation (3/3)

Nous pouvons déduire de ces différentes définitions que la notion d'immobilisation intègre l'ensemble des biens durables détenus par une entreprise sur plus d'un exercice comptable et qui ne sont pas destinés à la revente. Ces biens représentent des **investissements engagés afin de développer le potentiel productif de l'entreprise.**

- a. Obligations légales
- b. Définition de la notion d'immobilisation
- c. Règles comptables applicables**
- d. Approche par composants

## Règles comptables applicables

En comptabilité, la valeur revêt trois formes : valeur d'entrée, valeur actuelle et valeur comptable nette.

1

### Valeur d'entrée

- Somme des coûts mesurés en termes monétaires que l'entreprise doit supporter pour acheter le bien ou le produire.

2

### Valeur actuelle

- C'est une valeur d'estimation, à une date considérée, en fonction du marché et de son utilité économique pour l'entreprise.

3

### Valeur comptable nette

- La valeur comptable nette, inscrite au bilan, est égale à la valeur d'entrée après correction le cas échéant, dans le respect du principe de prudence et par comparaison avec la valeur actuelle.

## Règles comptables applicables

### Cas particuliers

#### Immobilisations corporelles et incorporelles acquises par :

- par voie d'échange : valeur actuelle du bien échangé ou cédé
- à titre gratuit : valeur actuelle, estimée en fonction du marché et de son utilité pour l'entreprise
- à titre d'apport : montant stipulé dans l'acte d'apport
- paiement à terme ou indexation de la dette : aucun impact sur la valeur d'entrée.
- clause de révision de la dette : valeur d'entrée modifiable selon les stipulations du contrat, jusqu'à fixation du prix définitif.
- par voie de crédit-bail : ne fera partie de l'actif immobilisé qu'après levée de l'option d'achat, soit alors la valeur résiduelle mentionnée au contrat.

## Règles comptables applicables

### Distinction entre charges et immobilisations (OPEX vs CAPEX)

#### **Immobilisations :**

- des biens existant dans l'entreprise, destinés à servir durablement à son exploitation. Ces biens doivent être la propriété de l'entreprise, se trouver à l'actif du bilan avec une valeur certaine.
- L'immobilisation se déprécie généralement avec le temps, l'usage ainsi que l'évolution technique → amortissable

#### **Charges :**

- Elles entraînent une diminution de l'actif net de l'entreprise.

## Règles comptables applicables

### Cessions et mises au rebut

#### **Cessions d'immobilisations :**

- En cas de cession d'un bien, l'immobilisation est sortie du bilan ainsi que le cumul des amortissements antérieurs. Une plus-value ou une moins-value est constatée le cas échéant et, est égale à la différence entre le montant net de la vente déduction faite de tous les frais de cession, et, d'autre part, la valeur nette du bien.

#### **Mises au rebut d'immobilisations :**

- Les éléments mis hors service sont sortis du bilan (à matérialiser par un PV de mise au rebut).

- a. Obligations légales
- b. Définition de la notion d'immobilisation
- c. Règles comptables applicables
- d. Approche par composants**

## Approche par composants

### Principe

#### Evaluation au coût composé :

- Une immobilisation corporelle peut comporter plusieurs éléments à durée de vie ou rythme d'amortissement distincts. Dans ce cas, **IAS 16** impose de les comptabiliser de manière séparée.

#### Exemples :

- un bâtiment peut être décomposé en 04 éléments distincts de durée de vie différente : les murs, la toiture, les ascenseurs et tous les autres aménagements).

# Sommaire

---

1. Aspects comptables et juridiques

## **2. Aspects fiscaux**

3. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

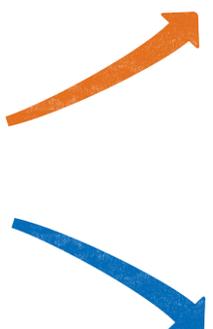
4. Inventaire physique : étapes et procédures

5. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

- a. Aperçu sur la fiscalité relative aux investissements**
- b. Fiscalité relative à la détention des immobilisations
- c. Sources d'optimisation fiscale

## Fiscalité relative aux investissements

**Fiscalité  
d'investissement**



### **Fiscalité d'Etat**

---

- Taxe sur la Valeur Ajoutée « TVA »
- Droits d'enregistrement
- Droits de douane

### **Fiscalité locale**

---

- Taxe professionnelle
- Taxe des services communaux
- Taxe sur les terrains non bâtis

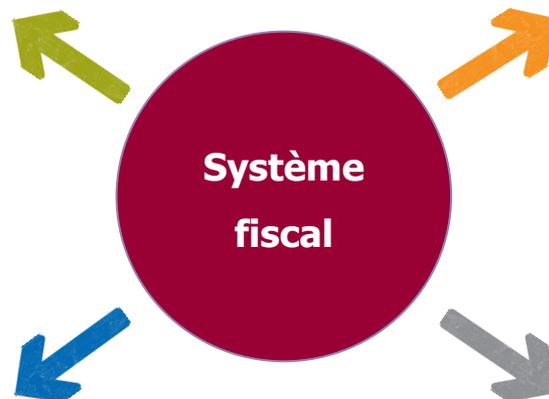
## Fiscalité relative aux investissements

### Code Général des Impôts

- Dahir n°1-06-232 du 31 décembre 2006

### Code des douanes

- Dahir portant loi n°1-77-339 du 9 Octobre 1977 tel qu'il a été modifié et complété par loi n°02-99



### Loi n° 47-06

- Dahir n°1-07-195 du 30 novembre 2007

### Charte de l'investissement

- Loi-cadre n°18-95 formant charte de l'investissement
- Décret n°2-00-895 (31 janvier 2001) pris pour application des articles 17 et 19

## Fiscalité relative aux investissements

### Conventions d'investissement avec l'Etat (régime conventionnel)

#### Avantages

- La contribution de l'Etat à certaines dépenses liées à l'investissement : Fonds de Promotion de l'Investissement
- L'exonération des droits de douane
- L'exonération de la TVA à l'importation



#### Conditions

- 1 Investissements égaux ou supérieurs à 100 millions de DH
- 2 Outre le montant de financement, l'investisseur aura le choix entre plusieurs critères pour bénéficier de l'exonération. Il s'agit de :
  - La création des postes de travail, dont l'effectif doit être égal ou supérieur à 250 emplois ;
  - la réalisation du projet dans les régions nécessitant une aide de l'Etat ;
  - la contribution à la protection de l'environnement.

## Fiscalité relative aux investissements

### TVA sur les biens d'investissement à l'intérieur

- Selon l'article 92-I-6° du CGI, les biens d'investissement à inscrire dans un compte d'immobilisation et ouvrant droit à a déduction, acquis par les entreprises assujetties à la TVA pendant une durée **36 mois** à compter du début d'activité, sont exonérés de la TVA durant toute la durée d'acquisition de construction.

## Fiscalité relative aux investissements

### Droits d'enregistrement

#### Avantages

- Taux réduit de 4% au lieu de 6% (article 133 (I- F, 2°) du C.G.I.)



#### Conditions (art 134-I)

- 1 L'acte d'acquisition doit comporter l'engagement de l'acquéreur de réaliser les opérations de lotissement ou de construction de locaux dans un délai maximum de sept (7) ans à compter de la date d'acquisition.
- 2 Fournir un cautionnement bancaire ou consentir au profit de l'Etat une hypothèque

- a. Aperçu sur la fiscalité relative aux investissements
- b. Fiscalité relative à la détention des immobilisations**
- c. Sources d'optimisation fiscale

## Fiscalité relative à la détention des immobilisations

### Fiscalité locale



### Taxe professionnelle

- Base de calcul (valeur locative)
- Obligations déclaratives
- Exonération quinquennale

### Taxe des services communaux

- Champ d'application
- Base imposable
- Taux d'imposition (10,5% / 6,5%)

### Taxe sur les terrains non bâtis

- Biens imposables (terrains urbains non bâtis)
- Exonérations totales temporaires (3 années!)
- Déclaration des terrains (avant le 1<sup>er</sup> mars)

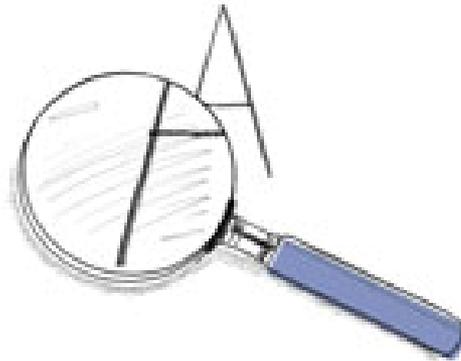
## Fiscalité relative à la détention des immobilisations

### Taux d'amortissement

#### Taux admis fiscalement

<b>LIBELLE</b>	<b>TAUX (NC 719 2011 DGI)</b>
Immeuble à usage d'habitation ou commercial	4%
Immeubles industriels construits en dur	5%
Constructions légères	10%
Matériel, Agencements et Installations	<u>10% à 15%</u>
Gros matériel informatique	<u>10% à 20%</u>
Matériel informatique, périphérique et programmes	<u>20% à 25%</u>
Mobilier et Logiciels	<u>20%</u>
Matériel roulant	20% à 25%
Outillage de faible valeur	30%

- a. Aperçu sur la fiscalité relative aux investissements
- b. Fiscalité relative à la détention des immobilisations
- c. Sources d'optimisation fiscale**



## Sources d'optimisation fiscale

- 1** **Revue des bases déclaratives à la taxe professionnelle et la taxe des services communaux (31 janvier de chaque année)**
- 2** **Logiciels / matériel informatique**
- 3** **Date de mise en service**
- 4** **Taux d'imposition et rôle d'imposition**

# Sommaire

---

1. Aspects comptables et juridiques

2. Aspects fiscaux

3. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

4. Inventaire physique : étapes et procédures

5. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

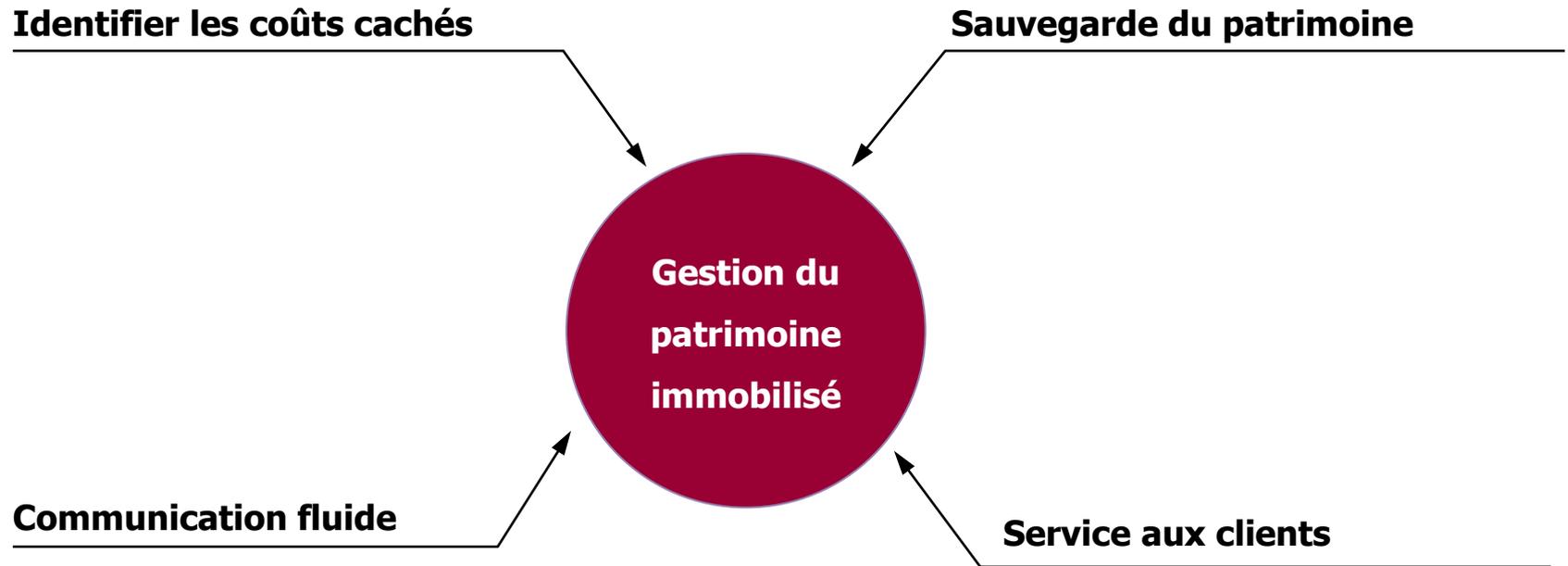
Qui est concerné par les immobilisations?



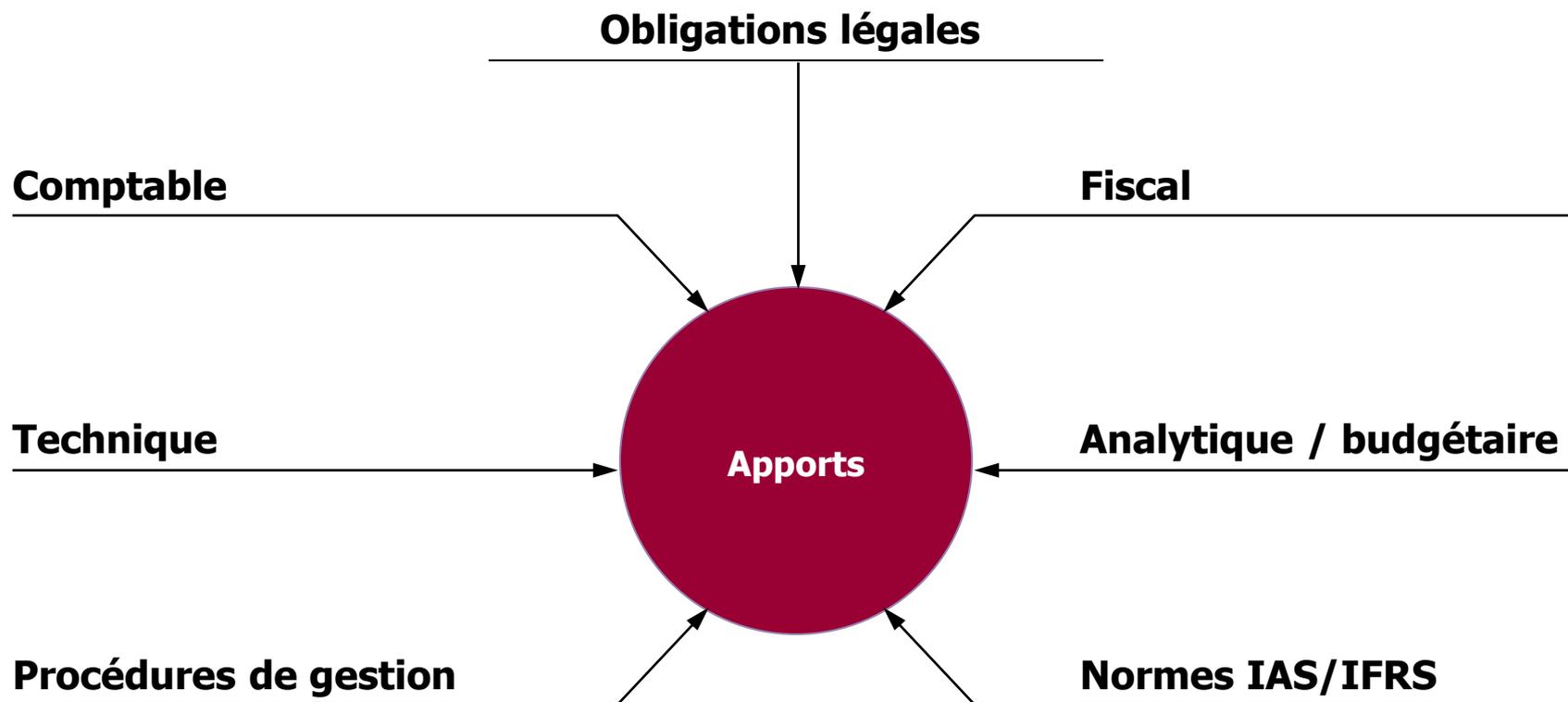
**C'est l'affaire de tous**

Qui est concerné par les immobilisations?

<b>Conseil d'administration</b>	→ Approbation du budget d'investissement
<b>Chefs des départements</b>	→ Formulation du besoin
<b>Direction technique</b>	→ Approbation des demandes d'achats et la maintenance des biens
<b>Direction financière</b>	→ Contrôle budgétaire Paiement des fournisseurs
<b>Direction générale</b>	→ Approbation des commandes et des marchés
<b>Réception</b>	→ Réception et codification des biens
<b>Chefs de départements</b>	→ Validation de la réception et de la conformité
<b>Utilisateurs</b>	→ Exploitation des biens en bon père de famille
<b>Gestionnaire des immobilisations</b>	→ Suivi de la vie du bien
<b>Comptabilité</b>	→ Comptabilisation



# Objectifs, enjeux et apports



# Sommaire

---

1. Aspects comptables et juridiques

2. Aspects fiscaux

3. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

**4. Inventaire physique : étapes et procédures**

5. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

## Pourquoi un inventaire physique?

- Le **respect de l'obligation légale** de procéder, au moins une fois par an, à un inventaire de tous les éléments actifs et passifs de l'entreprise.
- La quantification et la revalorisation des immobilisations existantes en fin d'exercice en vue de l'établissement des états financiers annuels.
- La détection des immobilisations inutilisables (rebutées, réformées, sorties de l'actif).

## Etapes

### 1

#### Planification de l'inventaire

- Organisation préalable
- Sensibilisation
- Information et communication



## Etapes

## 2 Travaux d'inventaire

- Réalisation des travaux d'inventaire : prise d'inventaire  
(comptage et appréciation de l'état des actifs)



## Etapes

### 3

### Exploitation des résultats d'inventaire

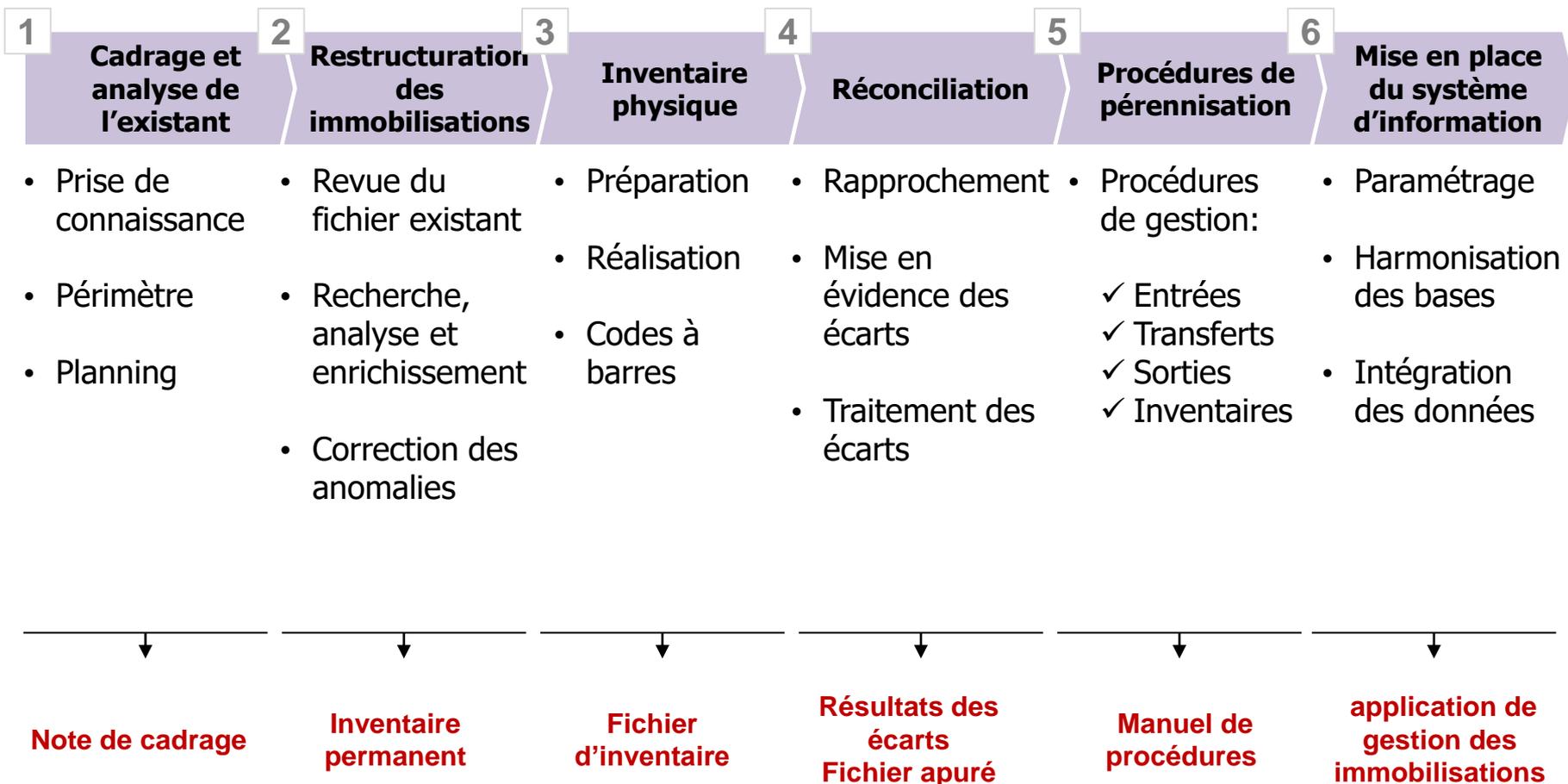
- Centralisation des données
- Rapprochements
- Analyse des écarts
- Traitement comptable

# Sommaire

---

1. Aspects comptables et juridiques
2. Aspects fiscaux
3. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations
4. Inventaire physique : étapes et procédures
5. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

# Mise en place d'un système de gestion



# Merci de votre attention

**Bennaceur BOUSETTA**  
Expert-Comptable

Tél. : +212 (0)6 69 58 50 35  
E-mail : b.bousetta@gmail.com

BBO & Partners  
Audit | Tax | Consulting



**BBO & Partners**  
Business Advisors