

Evelyn Teitler

# Anpassung von FER 18 bezüglich Sachanlagen zu Renditezwecken

## IAS 40 Investment Property als Ausgangspunkt

*Die Fachempfehlung FER 18 Sachanlagen wurde am 7.12.1999 von der Fachkommission verabschiedet und ist für die Rechnungslegung über Geschäftsjahre, die am 1. Januar 2001 oder später beginnen, anzuwenden. Im April 2000 wurde IAS 40, Investment Property, verabschiedet. Der Standard tritt ebenfalls spätestens ab 1.1.2001 in Kraft. Um keinen Widerspruch zu IAS 40 zu schaffen, ist FER 18 jetzt anzupassen.*

### 1. Weshalb wird FER 18 bereits geändert?

Die FER wollen das Gedankengut der IAS umsetzen und keine Widersprüche zu den IAS schaffen. Deshalb hat der Fachausschuss der FER am 26. Januar dieses Jahres eine entsprechende Änderung beschlossen [1], die am 8. Juni von der Fachkommission FER im unten zitierten neuen Wortlaut (Tabelle auf folgender Seite, rechte Spalte) angenommen worden ist. Die Empfehlungen 18/14 und 18/19, welche die Erfassung von Sachanlagen zu Renditezwecken regeln, lassen neu auch die Anpassung des aktuellen Wertes über das Periodenergebnis zu. Diese neue Option ist besonders für Immobiliengesellschaften wichtig, welche an der SWX kotiert sind oder eine Kotierung vorsehen. Die SWX wird für diese Gesellschaften ein Zusatzreglement erlassen.

Ursprünglich sah die IASC für Investment Property nur die Fair Value Bewertung vor. Nach langem Ringen um E64, den Draft für IAS 40, musste in letzter Minute neben dem Fair Value Model (IAS 40, §§ 27 bis 49) auch das Cost Model gemäss IAS 16, Property, Plant, Equipment, zugelassen werden (IAS 40, § 50).

FER 18 lässt zwar im Einklang mit FER 5/2, Bewertungsrichtlinien für die Konzernrechnung, aktuelle Werte für den Konzernabschluss zu. Weshalb entsteht dann ein Widerspruch zu IAS 40? IAS 40 lässt die Anpassung zum Fair Value ausschliesslich über das Periodenergebnis zu, im Gegensatz zu IAS 16, § 37, und FER 18/13. Falls FER 18 nicht die Anpassung des aktuellen Wertes über das Periodenergebnis er-



Evelyn Teitler, Dr. oec. publ., Teitler Consulting, Accounting + Communication, Mitglied des Fachausschusses Swiss GAAP-FER, Projektgruppenleiterin FER 18, Zürich  
Consulting@teitler.ch

lauben würde, entstünde ein Widerspruch zu IAS 40. Diese erfolgswirksame Anpassung gilt nur für Sachanlagen zu Renditezwecken. Deshalb und auch, weil eine entsprechende Definition im Glossar zu FER 18 fehlt, möchte ich nachstehend diesen Begriff im Sinne von IAS 40 definieren.

### 2. Wie wurde FER 18 geändert?

(Vgl. [Tabelle](#) auf der folgenden Seite.)

### 3. Wann ist eine Sachanlage eine «Sachanlage zu Renditezwecken»?

Nach IAS 40, § 4, Definitions, ist eine Sachanlage zu Renditezwecken ein Vermögensgegenstand (Land oder Gebäude oder ein Teil davon oder beides), gehalten (durch den Besitzer oder den Finanzleasingnehmer), um Erträge zu erzielen oder Kapital zu bilden oder für beides, eher als zur

- a) Nutzung für die Produktion oder für die Güter- und Dienstleistungsbeschaffung oder für administrative Zwecke
- b) oder zum Verkauf im üblichen Geschäftsgang.

Die Definition nach IAS 40 ist heikel und ohne Trennschärfe: «Judgement is needed to determine whether a property qualifies as investment property». Deshalb habe jede Unternehmung Kriterien zu definieren, damit eine Stetigkeit in Übereinstimmung mit IAS 40 entwickelt werde (IAS 40 § 12). Wichtig ist auch, dass eine Sachanlage zu Renditezwecken, Investment Property, Cash-Flows generiert, die grossenteils

Tabelle FER 18 bisher	FER 18 neu (wie von der Fachkommission FER am 8.6.2000 angepasst)
<p>14. Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden (z. B. vermietete Wohnhäuser), sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zum Anschaffungswert auszuweisen. Der aktuelle Wert wird entweder durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt oder nach dem tatsächlich erzielten Ertragswert unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Werden aber Wertberichtigungen unter den Anschaffungswert notwendig, so sind diese erfolgswirksam zu erfassen. Sind aktuelle Werte erfasst worden, welche die Anschaffungswerte übersteigen, so werden sie bei einem Wertberichtigungsbedarf erfolgsneutral (bis zum Anschaffungswert) vermindert. Bei entsprechendem Unterhalt von Sachanlagen zu Renditezwecken kann auf Abschreibungen verzichtet werden, wenn diese Sachanlagen aktuell bewertet werden.</p> <p>Mit der Absicht des Handels erworbene Anlagen sind Teil des Umlaufvermögens und entsprechend zu bewerten.</p>	<p>14. Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden (z. B. vermietete Wohnhäuser), sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zum Anschaffungswert abzüglich Abschreibungen auszuweisen.</p> <p>Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt, nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet.</p> <p>Folgende Methoden sind für die Auf- und Abwertung über dem Anschaffungswert zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufwertung oder Wiederaufwertung ist im Periodenergebnis zu erfassen oder der Neubewertungsreserve gutzuschreiben.</li> <li>- Die Abwertungen sind konsistent zu den Aufwertungen zu behandeln; wurde die Aufwertung der Neubewertungsreserve gutgeschrieben, so ist die Abwertung der Neubewertungsreserve zu belasten, wurde die Aufwertung dagegen im Periodenergebnis erfasst, so wird auch die Abwertung im Periodenergebnis erfasst.</li> </ul> <p>Unabhängig von der Bewertung zu Anschaffungs- bzw. aktuellen Werten sind Abschreibungen unter den Anschaffungswert ausnahmslos dem Periodenergebnis zu belasten.</p> <p>Bei entsprechendem Unterhalt von Sachanlagen zu Renditezwecken kann auf Abschreibungen verzichtet werden, wenn diese Sachanlagen zu aktuellen Werten erfasst werden.</p> <p>Mit der Absicht des Handels erworbene Anlagen sind Teil des Umlaufvermögens und entsprechend zu bewerten.</p>
<p>17. Im Anhang sind Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken (und nicht zur Nutzung) gehalten werden, separat auszuweisen. Sie können auch den Finanzanlagen zugeordnet werden, wo sie ebenfalls separat auszuweisen sind.</p>	<p>17. Unverändert</p>
<p>19. Bei der Bewertung zu aktuellen Werten müssen die Bewertungsgrundlagen und -grundsätze je Kategorie im Anhang offengelegt werden.</p>	<p>19. Bei der Bewertung zu aktuellen Werten müssen die Bewertungsgrundlagen und -grundsätze je Kategorie im Anhang offengelegt werden. Insbesondere ist offenzulegen, ob Auf- und Abwertungen über dem Anschaffungswert im Periodenergebnis oder in der Neubewertungsreserve erfasst werden.</p>

unabhängig von denjenigen der übrigen Aktiven des Unternehmens sind (IAS 40, § 5).

Daraus ergibt sich für die Bewertung nach FER der folgende Flow Chart gemäss *Abbildung 1*.

**4. Vergleich der Methodenwahl für Sachanlagen zu Renditezwecken unter FER 18 und IAS 40**

(Vgl. *Abbildung 2*).

**5. Darstellung der Methoden an einem Beispiel: Hotel zu Renditezwecken**

**Sachverhalt**

Wann kann ein Hotel als Investment Property, als Sachanlage zu Renditezwecken eingestuft werden? Dies ist (vielleicht!) der Fall, wenn ein grosses Seilbahn-Unternehmen noch ein Hotel kauft, aber grundsätzlich nur den allfälligen Cash-Flow kassiert, das Management nicht selber übernimmt und nicht in die Strategien und die Führung

eingreift. Es trifft dann das Kriterium von IAS 40, § 11 « of a passive investor » zu.

Daten des Objekts (Gebäudewert separat erfasst) gemäss externer fachmännischer jährlicher Schätzung:

- das Gebäude wurde anfangs 2000 zum Preis von 30 erworben;
- geschätzter Restwert = 0;
- Geschätzte Nutzungsdauer 40 Jahre;
- systematische planmässige Abschreibung: linear über die Nutzungsdauer;
- planmässige Jahresabschreibung =  $30/40 = 0.75$ .

Gemäss Martin Eltschinger und Kurt Zwahlen [2] betragen die Unterhaltskosten in der Hotelbranche zwischen 4 und 10% des Umsatzes. Die Lebensdauer eines Hotels ist für die verschiedenen Aktiven unterschiedlich (Gebäudehülle, Bauten, Installationen, Zimmer, Mobiliar usw.).

Die Steuereffekte werden in diesem Beispiel vernachlässigt.

**2000**

Erwerb anfangs Jahr 30  
Ausgaben für üblichen Unterhalt 2

**2001**

Geschätzter Wert 40  
Wertsteigerung vor allem wegen neuem Golfplatz und attraktiver Gondelbahn  
Ausgaben für üblichen Unterhalt 2

**2002**

Geschätzter Wert 25  
Wertbeeinträchtigung wegen innovativem Hotel Neubau gleicher Preisklasse in der unmittelbaren Nachbarschaft, der bereits bewilligt ist.  
Ausgaben für üblichen Unterhalt 2  
Fitness-Center und Outdoor Swimming Pool im Bau, Fertigstellung auf die nächste Saison geplant, aufgelaufene Baukosten 3.5

Die Proportionen zwischen den Zahlen entsprechen der Realität. Deshalb lassen sich auch Aussagen über die Auswirkung der Methoden anhand des Beispiels (vgl. *Abbildung 3*) machen.

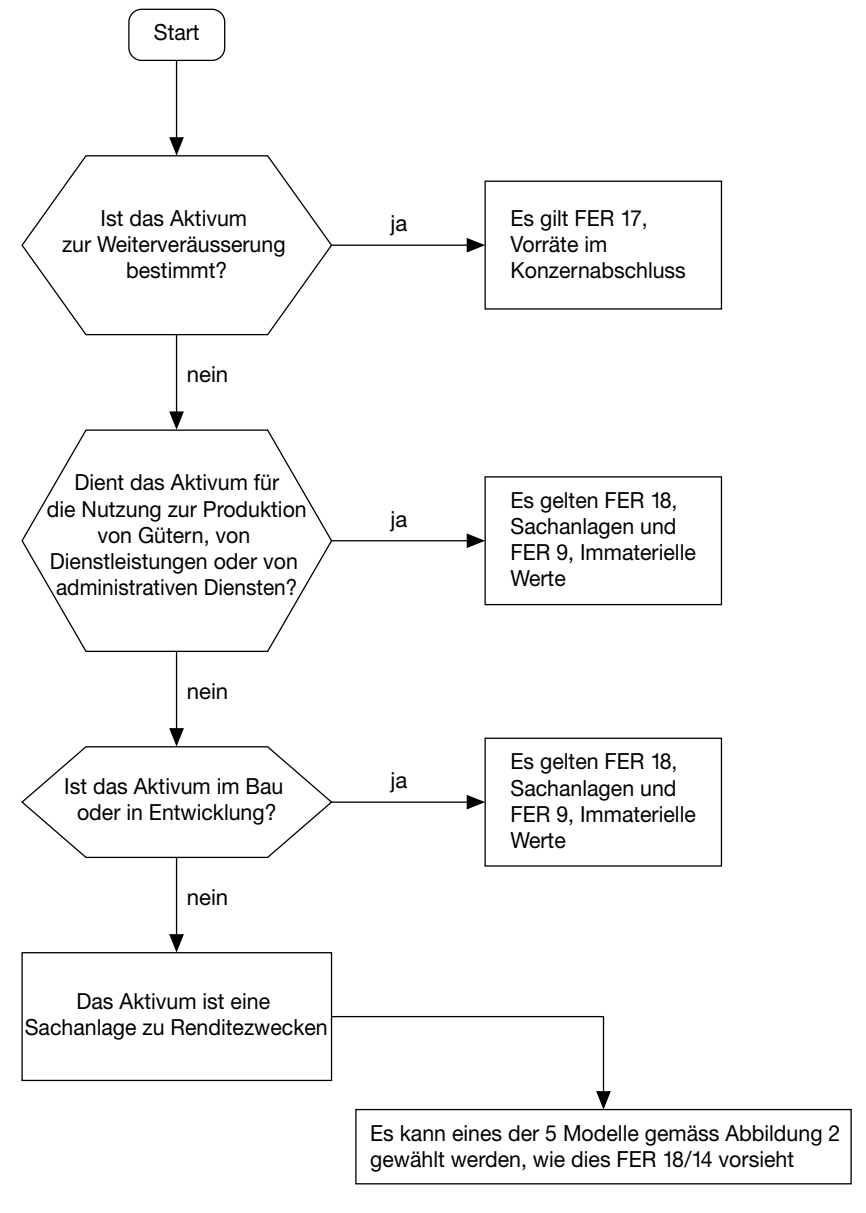
**2000 ohne Wertschwankung**

Unterschied: Methoden A12 und A22 berücksichtigen keine Abschreibung. Diese Differenz wirkt sich auf das Periodenergebnis und auf den Buchwert aus.

**2001 mit Wertsteigerung**

Unterschied: Alle Fair Value Methoden erfassen die Wertsteigerung. Das Cost Model schreibt weiterhin konsequent ab.

**Abbildung 1**  
**Wann sind welche FER anzuwenden?**  
(in Analogie zu IAS 40, Appendix A, Decision Tree)



**2002 mit Impairment**

Wurde die Aufwertung in einer Neubewertungsreserve erfasst (Methoden A21 und A22) so ist diese zuerst erfolgswirksam aufzulösen und die zusätzliche Abwertung erfolgswirksam als Impairment-Verlust zu erfassen, im Gegensatz zum konsequenten Fair Value Model, bei dem der ganze Verlust dem Periodenergebnis zu belasten ist. Im Cost Model ist ein Impairment Verlust immer er-

folgswirksam zu erfassen, nur ist der Betrag geringer (2.75), weil ja vorgängig keine Aufwertung erfasst worden ist.

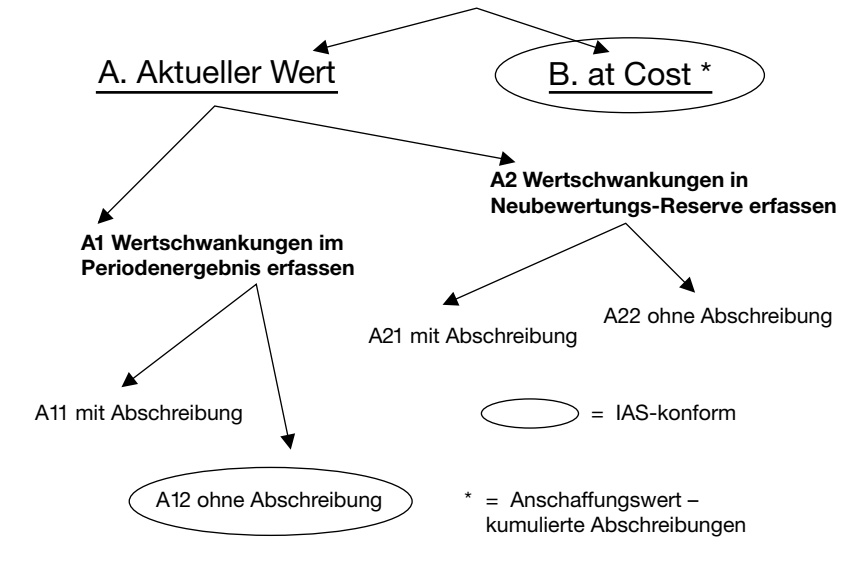
Die Baukosten von Fitness Center und Swimming Pool sind im Sinne von FER 18/4 und 18/5 als Anlage im Bau zu aktivieren, weil die erwartete Nutzungsdauer eine Rechnungsperiode übersteigt und der Wert der Hotelanlage (Nutz- oder Marktwert) durch diese Investition erhöht wird.

6. Wertung der 5 Methoden

- Im Rahmen des *Cost Models* wird der Fair Value nur nach unten berücksichtigt. Wenn man das Cost Model akzeptiert, sind die stetige Abschreibung und eine allfällige ausserplanmässige Abschreibung systemkonform. Beim Modell «at Cost» ist der Anschaffungswert der Höchstwert. Das *Vorsichtsprinzip* steht im Vordergrund. Die Bewertung von Sachanlagen zu Renditezwecken «at cost» liefert allerdings oft überholte Informationen [3]. Das gilt, wenn der Marktwert steigt und im Cost Model trotzdem weiter abgeschrieben wird.
- *Fair Value Methode*: Sie möchte den aktuellen Wert am Bilanzstichtag erfassen. Deshalb widerspricht es dieser Methode, zusätzlich Abschreibungen zu berücksichtigen. Diese sind im Marktwert, der auch Alter und Zustand eines Vermögenswertes widerspiegelt, bereits enthalten. Deshalb lässt IAS 40 beim Fair Value Model keine Abschreibungen zu. Giorgio Behr schreibt: «Der Unterhaltsaufwand und die Entwicklung am Immobilienmarkt «stellen sicher», dass für die zwölf Monate bis zur nächsten Jahresberichterstattung die Ertragskraft der Renditeliegenschaft erhalten bleibt. Die Belastung der Abschreibung würde also den Gewinnausweis verfälschen, denn der Nutzwert der Liegenschaft verrin-

Abbildung 2

Sachanlage zu Renditezwecken: Möglichkeiten gemäss FER 18



Sachanlagen, die nicht Renditeobjekte sind, vorgesehen ist? Konsequenz ist eindeutig die Erfassung im Periodenergebnis, auch wenn dieses dadurch bedeutend *volatiler* wird. Die Investoren müssen die Volatilität hinnehmen. Sie gehört zur heutigen Wirtschaft, ob wir sie wünschen oder verdammen. Deshalb hat IAS 40, analog zu IAS 39, für die Fair Value Methode nur den Fall A12 – keine Abschreibung und konsequente Erfassung im Periodenergeb-

gen erfasst, Wert-Schwankungen dagegen ausschliesslich im Periodenergebnis ausweist, ist konsequent und entspricht der Natur einer Sachanlage, die zu Renditezwecken gehalten wird. Sachanlagen zu Renditezwecken enthalten für den Investor die gleichen Prämissen, wie ein für Handelszwecke gehaltener finanzieller Vermögenswert. Auch Giorgio Behr [5], weist auf den Trend zur vermehrten Anwendung von Marktwerten – insbesondere bei Liegenschaften – hin. Handschin und Kind betonen, dass fundierte Marktwerte u.U. die beste Wertbasis darstellen [6]. Sie plädieren für eine verstärkte Betonung der Fair Values zu Lasten des Vorsichtsprinzips [7].

Wer sich aber mit starken Schwankungen im Periodenergebnis nicht anfreunden kann oder glaubt, damit seine Investoren zu ungebührlich zu fordern, hat für die Bewertung von Sachanlagen zu Renditezwecken noch die Türe zu einem konsequenten Cost Model offen. Kind und Handschin stossen sich daran, dass das Cost Model von subjektiven Beurteilungen geprägt ist [8]. Allerdings lässt sich das «Judgement» bei keiner Methode eliminieren: Bei Marktwerten stellt sich z.B. die Frage, welcher Vergleichswert herangezogen werden soll; beim Nutzwert die Schätzung der Cash-Flows und die Wahl des

«Bei konstanten Marktwerten bewirkt die zusätzliche Abschreibung eine Unterbewertung der Sachanlagen zu Renditezwecken.»

gert sich (dank gutem Unterhalt etc.) nicht [4].» Bei konstanten Marktwerten bewirkt die zusätzliche Abschreibung eine Unterbewertung der Sachanlagen zu Renditezwecken. Es stellt sich die weitere Frage nach der Erfassung der Aufwertung: Über das Periodenergebnis wie es FER 18/14 nur für Renditeobjekte gestattet oder in einer Neubewertungsreserve wie für die aktuelle Bewertung von

nis – zugelassen. Die Schwankungen im Fair Value sind wie bei den Assets Held for Trading {IAS 39, Financial Instruments, Recognition and Measurement, § 103, (a)} immer erfolgswirksam zu erfassen.

7. Schlussfolgerung

Dass das Fair Value Modell, wie es IAS vorschreibt (A12), keine Abschreibun-

**Abbildung 3**  
**Beispiel Hotel als Renditeobjekt**

Jahr/ Vorgang	A11 aktuell, Wertschwankungen ER, abschreiben	A12 aktuell, Wertschwankungen ER, <u>nicht</u> abschreiben <i>IAS-konform</i>	A21 aktuell, Neubewert.- Reserve, abschreiben	A22 aktuell, Neubewert.- Reserve, <u>ohne</u> Abschreibung!	At Cost (Anschaffungswert – Abschreibung) <i>IAS-konform</i>
<b>2000</b>					
Unterhalt	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2
Abschreibung	Immob. Abschr./kumulierte Abschr. Immob.           0.75		Immob. Abschr./kumulierte Abschr. Immob.           0.75		Immob. Abschr./kumulierte Abschr. Immob.           0.75
Periodenergebnis	= - 2 - 0.75           = - 2.75	= - 2	= - 2 - 0.75           = - 2.75	= - 2	= - 2 - 0.75           = - 2.75
Nettobuchwert	30 - 0.75               = 29.25	= 30	30 - 0.75               = 29.25	= 30	30 - 0.75               = 29.25
<b>2001</b>					
Unterhalt	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2
Planmässige Abschreibung	Immob. Abschr./kumulierte Abschr. Immob.           0.75		Immob. Abschr./kumulierte Abschr. Immob.           0.75		Immob. Abschr./kumulierte Abschr. Immob.           0.75
Wertzunahme	Immob./Ertrag aus Wertst. Immob.                   11.5	Immob./Ertrag aus Wertst. Immob.                   10	Immob./Neubewert. Reserve Immob.                   11.5	Immob./Neubewert. Reserve Immob.                   10	Keiner Wertsteigerung erfasst
Periodenergebnis	= - 2 - 0.75 + 11.5   = + 8.75	= - 2 + 10               = + 8	= - 2 - 0.75           = - 2.75	= - 2	= - 2 - 0.75           = - 2.75
Nettobuchwert	= 29.25 - 0.75 + 11.5 = 40	= 30 + 10               = 40.00	= 29.25 - 0.75 + 11.5 = 40	= 30 + 10               = 40	= 29.25 - 0.75       = 28.5
<b>2002</b>					
Unterhalt	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2	Periodenergebnis Unterhalt/Cash           2
Investition	Im. im Bau/fl. Mittel     3.5	Im. im Bau/fl. Mittel     3.5	Im. im Bau/fl. Mittel     3.5	Im. im Bau/fl. Mittel     3.5	Im. im Bau/flüssige Mittel   3.5
Planmässige Abschreibungen	Im. Abschr./kum. Abschr. Im. = 40/38                   = 1.05		Im. Abschr. kum. Abschr. Im. = 40/38                   = 1.05		Immob. Abschr./kumulierte Abschr. Immob.           0.75
Wertbeeinträchtigung	Wertverlust Immob./Immob. = 40 - 1.05 - 25 = 13.95	Wertverlust Immob./ Immobilien               15	Neubew. Res./Immob.   11.5 Wertverlust Immob./ Immobilien               2.45	Neubew. Res./Immob.   10 Wertverlust Immob./ Immobilien               5	Ausserplanm. Abschr./ Immobilien od. kum. Abschr. ([28.5 - 0.75] - 25)     2.75
Periodenergebnis	= - 2 - 1.05 - 13.95   = - 17	= - 2 - 15               = - 17	= - 2 - 1.05 - 2.45   = - 5.50	= - 2 - 5               = - 7	= - 2 - 0.75 - 2.75   = - 5.50
Nettobuchwert	40 - 1.05 - 13.95   = 25	40 - 15                 = 25	= 40 - 1.05 - 11.50 - 2.45 = 25	40 - 5 - 10             = 25	= 28.5 - 2.75 - 0.75 = 25

Diskontsatzes und beim Cost Model die Frage nach der Nutzungsdauer. So bleibt der Appell an die Rechnungslegenden, die Parameter im Sinne des besten Wissens und der grössten Wahrscheinlichkeit zu wählen, und andere politische Absichten auszuklammern.

Von den übrigen durch die FER erlaubten «Allowed Alternative Treatments» würde ich abraten. Im Lichte der heutigen Erkenntnisse des Accounting ist für Sachanlagen zu Renditezwecken der Fair Value (aktuelle Werte) Bewertung der Vorzug zu geben, eine Bewertung zu historischen Kosten ist aber durchaus vertretbar: Durch ihre Stetigkeit ist sie transparent und beeinflusst das Periodenergebnis ohne

Impairment immer gleichbleibend. Zudem erspart sie den Unternehmen die regelmässige Neufestlegung der Fair Values. Wird nämlich diese Neufestlegung nur sporadisch vorgenommen, so widerspricht dies der Zielsetzung einer Bewertung zu aktuellen Werten und lässt diese Methode zu einem untauglichen Instrument verkommen. ■■■

**Anmerkungen**

Für eine kritische Durchsicht des Manuskriptes und die konstruktiven Hinweise bedankt sich die Verfasserin bei Stefan Wicki (Sekretär der Projektgruppe FER 18).

- 1 Giorgio Behr, Präsident der FER Fachkommission im Schweizer Treuhänder 3/00, Bericht über die FER-Kommissionssitzungen im Jahr 1999, S. 9 (Kammerseiten).

- 2 Eltschinger und Kurt Zwahlen, Rechnungslegung nach FER in der Hotellerie, Der Schweizer Treuhänder, 3/99, S. 186ff.
- 3 Giorgio Behr, Funktion und Grenzen der Rechnungslegung als Instrument der wirtschaftlichen Steuerung, Schweizerischer Juristenverein, Referate und Mitteilungen, Heft 1, 2000, S. 17.
- 4 Giorgio Behr, Funktion und Grenzen, a.a.O.
- 5 Giorgio Behr, Rechnungslegung in der Schweiz – wohin führt die Reise?, Der Schweizer Treuhänder 4/00, S. 267, sowie Giorgio Behr, Funktion und Grenzen, a.a.O., S. 22 und 30.
- 6 Lukas Handschin/Alexander Kind, Rechnungslegung zwischen Realität und Vorsicht, Schweizerischer Juristenverein, Referate und Mitteilungen, Heft 1, 2000, S. 124.
- 7 Lukas Handschin/Alexander Kind, a.a.O., S. 125.
- 8 Lukas Handschin/Alexander Kind, a.a.O., S. 131.

**RESUME**

# RPC n° 18: Adaptation relative aux immobilisations corporelles détenues à des fins de rendement

Les recommandations RPC n'entendent pas contredire les normes IAS. L'entrée en vigueur de l'IAS 40 «Investment Property» va pourtant créer une contradiction entre ces deux cadres de référence. En effet, cette nouvelle norme internationale relative aux immobilisations corporelles détenues à des fins de rendement exige, en cas d'utilisation de la juste valeur (valeur actuelle), la saisie de toutes les fluctuations de valeurs par le compte de résultat. Or la RPC n° 18, dans son état actuel, ne prévoit, pour les variations des valeurs supérieures au coût d'acquisition, qu'une saisie en neutralité de résultat. Une adaptation de son chiffre 14 permettra de constater désormais les variations des valeurs supérieures au coût d'acquisition aussi par le compte de résultat. La méthode suivie pour la prise en compte des réévaluations au-dessus du coût d'acquisition doit, selon la RPC n° 18, chiffre 14, aussi être appliquée en cas de dépréciation.

Les immobilisations corporelles détenues à des fins de rendement font partie des actifs immobilisés corporels

qui ne sont destinés ni à la production de biens ou de services, ni à la vente. Elles visent à obtenir un revenu ou une plus-value. En pratique la délimitation des immobilisations à des fins de rendement n'est pas simple, elle exige un certain jugement.

Les conséquences des choix autorisés par la RPC n° 18 sont expliquées à l'aide d'un exemple. La RPC n° 18 autorise les méthodes suivantes:

- *valeurs actuelles*  
les variations de valeurs touchent toujours le compte de résultat, avec, au choix, *la prise en compte ou non d'amortissements*
- *valeurs actuelles*  
les réévaluations des valeurs qui excèdent le coût d'acquisition sont constatées dans une réserve de réévaluation, avec, au choix à nouveau, *la prise en compte ou non d'amortissements*
- *valeur historique*  
l'évaluation a lieu sur la base du *principe du coût historique* (au coût d'acquisition).

L'évaluation au coût d'acquisition est certes cohérente mais elle va à l'encontre de la tendance qui se dessine à utiliser la valeur de marché pour l'établissement des comptes. Pour être conforme aux IAS, une évaluation à la juste valeur (fair value) ne devrait pas être complétée par une constatation d'amortissements; la valeur de marché comprend en effet déjà la perte de valeur découlant de l'usage de l'actif. Si les immobilisations corporelles détenues à des fins de rendement sont évaluées aux valeurs actuelles, les variations de valeurs doivent figurer dans le compte de résultat indépendamment du fait que les valeurs excèdent ou non le coût d'acquisition. Ce dernier représente donc une limite historique qui perd de son intérêt. A l'instar de l'IAS 40, qui prévoit la juste valeur, la première devrait donc être donnée au modèle en valeurs actuelles avec la constatation des variations de valeurs dans le compte de résultat et la renonciation à la prise en compte d'amortissements.

ET/AS