



Etat: novembre 2013  
Version: 1c

## DOCUMENT DE TRAVAIL MCH2 – GROUPE DE TRAVAIL 2

### EVALUATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES DU PATRIMOINE FINANCIER

---

#### Membres du groupe de travail

Hansjörg Enzler	TG
Reto Angehrn	SG
Raphael Bleichenbacher	ST
Rahel Bögöthy	BE
Andreas Hrachowy	ZH
Eliane Hugi	SO
Daniel Wüst	GR

# Sommaire

<b>1. Rappel de la situation</b>	<b>3</b>
1.1. Travaux en amont	3
1.2. Attribution des immeubles au patrimoine financier ou administratif	3
<b>2. Relations entre la comptabilité des immobilisations et le bilan</b>	<b>3</b>
2.1. Généralités	3
<b>3. Approches en matière d'évaluation des immobilisations corporelles du patrimoine financier</b>	<b>3</b>
3.1. Généralités	3
3.2. Première évaluation (premier accès)	3
3.3. Notions, définitions et approches en matière d'évaluation	4
3.4. Evaluation de la valeur vénale	4
3.5. Terrains du patrimoine financier (rubrique 1080)	6
3.5.1 Terrains utilisés dans le cadre du droit de superficie	7
3.5.2 Terrains en zone agricole	7
3.5.3 Terrains économiquement non utilisables	7
3.6. Immeubles du patrimoine financier (rubrique 1084)	8
3.7. Biens mobiliers du patrimoine financier (rubrique 1086)	9
3.8. Immobilisations en cours de construction du PF (rubrique 1087)	10
3.9. Acomptes du PF (rubrique 1088)	10
3.10. Autres immobilisations corporelles du patrimoine financier (rubrique 1089)	11
<b>4. Comptabilisation des réévaluations et retraitements (exemples)</b>	<b>11</b>
<b>5. Annexe 1: Dépréciation due à l'âge selon les prescriptions BL</b>	<b>12</b>

## **1. Situation initiale**

### **1.1. Travaux en amont**

Les documents suivants doivent être disponibles pour l'évaluation: extraits du registre foncier, copies du plan du cadastre, etc.

Pour les immeubles, les documents suivants sont nécessaires en plus: estimations de l'assurance des bâtiments, état locatif, contrats de bail, contrats de droit de superficie, estimations des valeurs vénales.

### **1.2. Attribution des immeubles au patrimoine financier ou administratif**

La définition des termes «patrimoine financier» et «patrimoine administratif» ne change pas suite à l'introduction du modèle MCH2. Il est donc en principe possible de reprendre l'attribution existante des immeubles. Dans le cadre du passage au nouveau modèle, il est toutefois judicieux de vérifier si l'attribution est correcte, les circonstances ou les intentions pouvant avoir changé au fil des années.

## **2. Relations entre la comptabilité des immobilisations et le bilan**

### **2.1. Généralités**

Avec MCH2, toutes les communes tiennent une comptabilité des immobilisations, dans laquelle tous les objets (immobilisations corporelles des patrimoines financier et administratif) sont enregistrés. Les objets ne sont pas détaillés dans le bilan, mais sont respectivement présentés dans une position globale par catégorie d'immobilisation. Pour les immobilisations du patrimoine administratif, les valeurs brutes doivent être rendues publiques et les réévaluations (amortissements cumulés) présentées séparément dans un sous-compte. Aucun compte de réévaluation n'est tenu pour les terrains, étant donné que ces derniers ne sont pas amortis (conformément à la réglementation cantonale).

## **3. Approches en matière d'évaluation des immobilisations corporelles du patrimoine financier**

### **3.1. Généralités**

Les immobilisations corporelles du patrimoine financier (groupe de comptes 108) doivent être retraitées en cas de fluctuations sensibles de la valeur, mais au moins tous les cinq ans (la réglementation cantonale est applicable). Sont considérées comme fluctuations sensibles de la valeur notamment la construction de nouveaux bâtiments, les travaux de transformation ou de rénovation intégrale de bâtiments du patrimoine financier, la mise en place d'un droit de superficie ou les reclassements. Le retraitement d'immobilisations corporelles se fait à la valeur vénale du jour de référence du bilan.

### **3.2. Première évaluation (premier accès)**

La première évaluation d'immobilisations corporelles se fait à hauteur des coûts d'acquisition ou de production. En l'absence de coûts d'acquisition, elle se fait à hauteur de la valeur vénale au moment de l'accès. La valeur vénale correspond au montant estimé, auquel un objet comparable du marché est transféré au jour de référence de l'évaluation entre un vendeur désireux de vendre et un acheteur désireux d'acheter, sachant que chacune des parties agit de façon indépendante, en toute connaissance de cause et sans aucune contrainte. S'il existe une certaine fourchette de prix pour les prix négociés les trois dernières années pour un terrain constructible comparable, il convient d'évaluer l'objet à une valeur comprise dans cette fourchette. Si l'accès se fait à des coûts supérieurs à la valeur vénale (p. ex. lors de l'acquisition préventive de terrain), la valeur réelle doit immédiatement être réévaluée via le compte 3440 ou 3441.

### 3.3. Notions, définitions et approches en matière d'évaluation

<b>Valeur marchande</b> (valeur pleine du terrain)	Superficie en m <sup>2</sup> x prix actuel par m <sup>2</sup> auquel il a été négocié au même endroit ou pour une implantation comparable.	
	En l'absence d'un prix actuel, c'est en règle générale la valeur des terrains non bâtis de la classe d'implantation correspondante ou des terrains d'une implantation similaire qui s'applique (conformément à la réglementation cantonale; p. ex. ZH: Directive du Conseil d'Etat aux autorités fiscales pour l'estimation d'immeubles et la détermination des valeurs locatives, annexe, chiffres 10, 14, 15 (LS 631.32)).	
Valeur réduite du terrain	Superficie en m <sup>2</sup> x valeur marchande par m <sup>2</sup> à 75% S'applique pour les terrains bâtis, la terre bâtie ayant une valeur inférieure à la terre non bâtie.	
<b>Valeur du bâtiment</b>	La valeur du bâtiment correspond à la valeur assurée conformément à l'assurance du bâtiment, moins la dépréciation due à l'âge, p. ex. conformément à l'annexe 1.	Nécessité d'une réglementation cantonale individuelle; selon la mise à disposition des données par l'assurance du bâtiment... éventuellement en tenant compte de la dépréciation due à l'âge selon BL.
<b>Valeur réelle</b> (ZH)	Valeur réduite du terrain + valeur du bâtiment.	
<b>Valeur de rendement</b> (ZH)	Revenu locatif réel capitalisé (hors frais annexes) ou revenu locatif local capitalisé (hors frais annexes).	
	Le pourcentage de capitalisation <sup>1</sup> est de:	— 6% max. pour les maisons d'habitation
		— 8% pour les bâtiments commerciaux
		— 10% pour les hôtels et établissements de restauration
	Exemples:	<u>Revenu locatif réel x 100%</u> pourcentage de capitalisation
		<u>Rente du droit de superficie x 100 %</u> pourcentage de capitalisation
<b>Valeur vénale</b> (formule) (ZH)	$\frac{1 \times \text{valeur réelle} + 3 \times \text{valeur de rendement}}{4}$	

### 3.4. Evaluation de la valeur vénale

S'il existe une valeur vénale actuelle pour un immeuble du patrimoine financier, la valeur de cette évaluation peut être reprise.

L'estimation de l'immeuble ne doit pas obligatoirement être faite par un expert externe. Pour les biens immobiliers plus complexes, qui ne peuvent pas être estimés de façon fiable avec les méthodes décrites ci-après (p. ex. une friche industrielle ou du terrain de construction avec une restriction d'utilisation particulière), il est toutefois recommandé d'avoir recours à une estimation externe. Si les estimations basées sur les méthodes décrites ci-après sont réalisées en interne, la plausibilité des valeurs qui en résultent doit être vérifiée (p. ex. objets de référence). En règle générale, les estimations doivent être arrondies au millier de francs.

<sup>1</sup> Prescriptions du canton ZH

Directives d'évaluation (ZH)	Les immeubles (bâtiment + terrain) du patrimoine financier sont évalués selon les règles qui suivent. Il convient de tenir compte dans une juste mesure des facteurs d'influence tels que le degré d'accessibilité, les droits et les charges (p. ex. restrictions d'utilisation, sites contaminés, charges fiscales latentes) et de les indiquer.	
	Cas normal	L'évaluation se fait à la valeur vénale (formule). Le résultat de l'évaluation est arrondi au millier de francs supérieur.
	Immeubles à démolir	Sont considérés comme immeubles à démolir les immeubles destinés à la démolition et qui ne génèrent pas de revenu ou dégagent un revenu insignifiant. Ils sont inscrits au bilan à la valeur marchande du terrain (valeur pleine du terrain) diminuée des coûts de démolition.
	Immeubles vacants	Sur les terrains bâtis sans revenu ou avec un faible revenu (p. ex. lorsque l'immeuble n'a plus été intégralement loué dans les dernières années, parce qu'une rénovation globale est imminente), on tient compte non pas du revenu net réel, mais du revenu net pouvant être réalisé avec des loyers en vigueur localement.
	Parts de propriété foncière	Parts de copropriété inscrites au registre foncier: elles sont évaluées et inscrites au bilan selon les dispositions en vigueur pour les terrains non bâtis et bâtis.
		Parts d'immeubles non inscrites au registre foncier: l'évaluation de la part de propriété foncière se fait à la valeur de rendement capitalisée. Pour le calcul, ce sont les pourcentages de capitalisation conformes à la définition «Valeur de rendement» qui s'appliquent.
		<p>Une propriété foncière qui relève majoritairement du patrimoine foncier, mais qui contient aussi des éléments du patrimoine administratif, peut être subdivisée en parts de propriété foncière du patrimoine financier (1084) et du patrimoine administratif (1404).</p> <p>L'évaluation de la part de propriété foncière du patrimoine financier se fait à la valeur de rendement capitalisée. Ce sont les mêmes pourcentages qui s'appliquent pour le calcul que ceux de la formule (chiffre 3.3).</p> <p>Pour les nouvelles constructions et les investissements créateurs de valeur ajoutée, on considère et on comptabilise la différence entre la part calculée du patrimoine financier et l'investissement effectif comme patrimoine administratif.</p>

### 3.5. Terrains du patrimoine financier (rubrique 1080)

<u>Contenu</u>	La rubrique 1080 comprend les terrains non bâtis, qui ne servent pas directement à la réalisation d'une mission publique, comme l'acquisition préventive de terrain, les terrains détenus en emploi et terrains similaires (terre agricole) ainsi que les terrains avec droits de superficie.	
Délimitation:	— Les terrains bâtis sont inscrits au bilan avec le bâtiment dans la rubrique 1084.	
	— Les terrains non bâtis se situant dans des zones à maintenir libres ou de délaissement ne peuvent en règle générale pas être réalisés et constituent un patrimoine administratif.	
	— Les terrains forestiers constituent du patrimoine administratif.	
	— Les biens de culture tels que les biotopes et les géotopes sont considérés comme patrimoine administratif.	
<u>Inscription au bilan et évaluation</u>	Tous les terrains non bâtis du patrimoine financier sont inscrits au bilan. Aucune limite d'inscription à l'actif ne s'applique.	
	Pour les nouvelles acquisitions, les terrains sont évalués au coût d'acquisition ou de production, lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale. Si le coût d'acquisition ou de production diffère sensiblement de la valeur vénale, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation correspondante.	
	Si l'accès aux terrains ne génère aucune dépense (p. ex. donations), ils sont inscrits au bilan à la valeur vénale en vigueur au moment de l'accès.	
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif.	
	Il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation des terrains dans les cas suivants:	<ul style="list-style-type: none"> <li>— après des investissements créateurs de valeur ajoutée (p. ex. desserte),</li> <li>— après la conclusion de contrats pouvant avoir une incidence sur la valeur ou des décisions administratives (p. ex. reclassements),</li> <li>— lorsque le prix du marché varie nettement de la valeur inscrite au bilan.</li> </ul>
	Un retraitement systématique de tous les terrains à la valeur vénale doit être réalisé au moins tous les cinq ans (c'est la réglementation cantonale qui s'applique).	
	Terrains dans la zone agricole	Voir chiffre 3.5.2
Les terrains non bâtis sont évalués de la manière suivante:	Au sein de la zone des bâtiments publics: évaluation à la valeur marchande. En l'absence d'un prix actuel, l'évaluation se fait au moins à la moitié de la valeur marchande d'un terrain constructible comparable. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.	

	Au sein des autres zones constructibles: évaluation à la valeur marchande. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.
	Au sein de la zone intermédiaire: évaluation à la valeur marchande. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.
	Les facteurs d'influence tels que le degré d'accessibilité, les droits et charges (p. ex. restrictions d'utilisation, sites contaminés, charges fiscales latentes) doivent être correctement pris en compte et indiqués.
Comptabilité	Le stock de terrains non bâtis du patrimoine financier est indiqué dans la rubrique 1080 du bilan, ainsi que dans la comptabilité des immobilisations.
	Les réévaluations découlant d'un retraitement sont directement comptabilisées dans la rubrique 1080 du bilan ainsi que dans le compte de résultats (rubriques 3441 et 4443).
	Le transfert de terrains non bâtis du PF au patrimoine administratif se fait à la valeur comptable.

### 3.5.1 Terrains utilisés dans le cadre du droit de superficie

Evaluation de propriété foncière avec droit de superficie	Lorsqu'un droit de superficie est accordé à un tiers pour un immeuble, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation.
	L'évaluation se fait à la valeur de la rente du droit de superficie réelle, et au moins à la valeur de la rente du droit de superficie en vigueur localement, capitalisée à 6%.

### 3.5.2. Terrains en zone agricole

Terrains extérieurs à la zone constructible	En dehors de la zone constructible: évaluation à la valeur marchande, mais au moins au prix de CHF 2.00/m <sup>2</sup> . Il convient de tenir compte des indications de prix pour le terrain agricole <sup>2</sup> . Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.
---	---

### 3.5.3. Terrains économiquement non utilisables

Terrains extérieurs à la zone constructible (ZH)	En dehors de la zone constructible: évaluation à la valeur marchande, mais au moins au prix de CHF 2.00/m <sup>2</sup> . Il convient de tenir compte des indications de prix pour le terrain agricole <sup>2</sup> . Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.
--	---

<sup>2</sup> La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR, RS 211.412.11) régit la vente et l'acquisition de terrain agricole (art. 61 à 69 LDFR). Elle énonce notamment des règles en matière de prix d'acquisition de terre agricole. En règle générale, les services cantonaux de l'agriculture tiennent des statistiques sur l'activité en matière de négoce de terrains agricoles et fixe le prix maximum sur la base de la loi fédérale.

### 3.6. Immeubles du patrimoine financier (rubrique 1084)

Contenu	La rubrique 1084 comprend des bâtiments destinés à des fins de placement ou détenus pour revente dans le cadre de la politique de l'habitat ainsi que les terrains correspondants et les immeubles qui ne sont plus requis pour remplir la mission publique (désaffectations).		
Délimitation: (ZH)	— Les terrains non bâtis sont inscrits dans la rubrique 1080 du bilan.		
	— Les terrains de culture sont considérés comme patrimoine administratif.		
	— Les équipements initiaux, qui ne sont pas liés au bâtiment, sont inscrits séparément au bilan, dans la rubrique 1086 Mobilier.		
Inscription au bilan et évaluation (ZH)	Tous les bâtiments du patrimoine financier (y compris les terrains) sont inscrits au bilan. Aucune limite d'inscription à l'actif ne s'applique.		
	Scission d'un terrain (variante possible d'une réglementation cantonale selon ZH):		
	dans le cas de terrains de grande superficie et seulement partiellement bâtis, la surface supérieure à 1000 m <sup>2</sup> doit être évaluée et inscrite au bilan comme terrain non bâti dans la rubrique 1080, sous réserve que la surface du terrain permette une construction, une vente ou une autre utilisation.		
(BL)	Dans le cas de biens de grande superficie qui ne sont bâtis que partiellement, il convient d'évaluer comme non bâtie la surface qui permet une construction, une vente ou une autre utilisation.		
	Si l'accès aux immeubles ne génère aucune dépense (p. ex. donations), ils sont inscrits au bilan à la valeur vénale en vigueur au moment de l'accès.		
	Les parties de bâtiments qui ont une durée d'utilisation différente de celle de l'objet global sont inscrites séparément à l'actif.		
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif. Un investissement est créateur de valeur ajoutée lorsqu'il permet de créer une future utilité économique supplémentaire ou si l'utilisation s'en trouve élargie par:	— la prolongation de la durée d'utilisation initiale, — l'augmentation de la capacité/du volume initial, — une amélioration sensible du standard des locaux, — une réduction des charges d'exploitation et des coûts de maintenance.	Remarque: certains cantons tiennent également un compte des investissements pour le patrimoine financier - alors qu'il est prévu de comptabiliser directement les comptes du bilan dans le patrimoine financier.
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée de faible envergure (p. ex. en deçà de la limite d'inscription à l'actif) ainsi que tous les investissements purement destinés à la préservation de la valeur sont à traiter comme des dépenses.		
	Un retraitement et une réévaluation des immeubles sont à effectuer dans les cas suivants:	— après des investissements créateurs de valeur ajoutée, — lorsque le prix du marché varie nettement de la valeur inscrite au bilan.	
	Un retraitement systématique de tous les immeubles à la valeur vénale doit être réalisé au moins tous les cinq ans (c'est la réglementation cantonale qui s'applique).		

Comptabilité (ZH)	Le stock de bâtiments du patrimoine financier (y c. terrains) est indiqué dans la rubrique 1084 du bilan, ainsi que dans la comptabilité des immobilisations.
	Les réévaluations découlant d'un retraitement sont directement comptabilisées dans la rubrique 1084 du bilan ainsi que dans le compte de résultats (rubriques 3441 et 4443).
	Le transfert de bâtiments du PF (y c. terrains) au patrimoine administratif se fait à la valeur comptable.
	Sans compte des investissements: les entrées et sorties de bâtiments du PF (y c. terrains) sont saisis dans le bilan. Les gains et les pertes résultant de la vente de bâtiments du PF sont imputés au compte de résultats (rubriques 4411 et 3411).

### 3.7. Biens mobiliers du patrimoine financier (rubrique 1086)

Contenu	La rubrique 1086 comprend les biens mobiliers (meublé, machines, appareils, instruments, outils, véhicules) qui sont utilisés pendant plus d'un an et qui sont exclusivement détenus pour l'exploitation et la maintenance du patrimoine financier. Par ailleurs, le chefdail vif et autres animaux vivants qui sont détenus pendant toute la durée de leur vie.	
Délimitation:	— Les biens de culture mobiles sont considérés comme patrimoine administratif.	
	— Les biotopes et géotopes comptent parmi les terrains du patrimoine administratif.	
Inscription au bilan et évaluation	Les biens mobiliers du patrimoine financier sont inscrits au bilan, lorsqu'il s'agit de positions essentielles (la limite d'inscription à l'actif peut servir de critère).	
	Pour les nouvelles acquisitions, les biens mobiliers du PF sont évalués au coût d'acquisition ou de production, lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale. Si le coût d'acquisition ou de production diffère sensiblement de la valeur vénale, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation correspondante.	
	Si l'accès aux biens mobiliers du PF ne génère aucune dépense (p. ex. donations), ils sont inscrits au bilan à la valeur vénale en vigueur au moment de l'accès.	
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif. Un investissement est créateur de valeur ajoutée lorsqu'il permet de créer une future utilité économique supplémentaire ou que l'utilisation s'en trouve élargie.	
	C'est le principe de la valeur vénale qui s'applique pour l'évaluation des biens mobiliers du PF. Lorsque plusieurs des critères suivants sont remplis, il est toutefois possible d'appliquer le principe de la valeur d'acquisition, comme pour les biens mobiliers du patrimoine administratif:	— Il est prévisible que les valeurs vénales ne diffèrent pas sensiblement des valeurs d'acquisition et  — les valeurs vénales ne peuvent pas être déterminées facilement.
	Le chefdail vif est évalué à la valeur vénale.	
	Les biens mobiliers du PF doivent être réévalués chaque année (la réglementation	
Comptabilité	Le stock de biens immobiliers du patrimoine financier est inscrit dans la rubrique 1086 du bilan et dans la comptabilité des immobilisations.	
	Les réévaluations découlant d'un retraitement sont directement comptabilisées dans la rubrique 1086 du bilan ainsi que dans le compte de résultats (rubriques 3441 et 4449).	

	Le transfert de biens mobiliers du PF au patrimoine administratif se fait à la valeur comptable.	
	Les entrées et sorties de biens mobiliers du PF sont saisies dans le compte de bilan.	Remarque: seuls quelques cantons isolés tiennent un
	Les gains et les pertes résultant de la vente des biens mobiliers du PF sont comptabilisés dans le compte de résultats (rubriques 4411 et 3411).	compte des investissements pour le patrimoine financier; la comptabilisation se fait en principe via le compte de bilan.

### 3.8. Immobilisations en cours de construction du PF (rubrique 1087)

Contenu	La rubrique 1087 comprend les coûts générés par les prestations tierces et propres fournies pour la construction de bâtiments ou d'autres investissements (créateurs de valeur ajoutée) dans des immobilisations corporelles du patrimoine financier jusqu'au début de l'utilisation.
Inscription au bilan et évaluation	Les immobilisations en cours de construction sont inscrites au bilan et évaluées au prix d'acquisition ou de production.
	Le compte Immobilisations en cours de construction ne doit contenir que des éléments pouvant être inscrits à l'actif. Le transfert dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du patrimoine financier a lieu lors de la mise en service (début de l'utilisation).
Comptabilité	Le stock des immobilisations en cours de construction du patrimoine financier est inscrit dans la rubrique 1087 du bilan.
	L'ensemble des coûts est transféré dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du patrimoine financier au moment de la mise en service (début de l'utilisation).

### 3.9. Acomptes du PF (rubrique 1088)

Contenu	La rubrique 1088 comprend les acomptes pour les immobilisations corporelles du patrimoine financier.
	Les avances et acomptes sont des paiements effectués pour des livraisons ou prestations non encore ou seulement partiellement fournies. Ils correspondent donc à des affaires et activités qui ne sont pas encore terminées. Lorsque la contrepartie n'a pas encore fourni de prestation, les avances et acomptes ont valeur de prestation préalable (paiement anticipé).
Inscription au bilan et évaluation	Les acomptes sont inscrits au bilan et évalués à la valeur nominale.
	Le compte ne peut contenir que des éléments pouvant être inscrits à l'actif. Le transfert dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du patrimoine financier a lieu une fois la contrepartie fournie.
Comptabilité	Le solde d'acomptes pour les immobilisations corporelles du patrimoine financier est inscrit dans la rubrique 1088 du bilan.
	Une fois la contrepartie fournie, l'acompte est transféré dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du patrimoine financier.

### 3.10. Autres immobilisations corporelles du patrimoine financier (rubrique 1089)

Contenu	La rubrique 1089 comprend les immobilisations corporelles du patrimoine financier, qui sont utilisées pendant plus d'un an et qui ne peuvent pas être affectées aux rubriques 1080 à 1086.	
Délimitation:	— Les biens de culture ainsi que les biotopes et les géotopes sont considérés comme patrimoine administratif.	
Inscription au bilan et évaluation	Les autres immobilisations corporelles du patrimoine financier sont inscrites au bilan lorsque leurs coûts d'acquisition ou de production sont importants. La limite d'inscription à l'actif peut servir de critère.	
	Pour les nouvelles acquisitions, les autres immobilisations corporelles du PF sont évaluées au coût d'acquisition ou de production, lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale. Si le coût d'acquisition ou de production diffère sensiblement de la valeur vénale, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation correspondante.	
	Si l'accès aux autres immobilisations corporelles du PF ne génère aucune dépense (p. ex. donations), elles sont inscrites au bilan à la valeur vénale en vigueur au moment de l'accès.	
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif. Un investissement est créateur de valeur ajoutée lorsqu'il permet de créer une future utilité économique supplémentaire ou que l'utilisation s'en trouve élargie.	
	C'est le principe de la valeur vénale qui s'applique pour l'évaluation des autres immobilisations corporelles du patrimoine financier. Lorsque plusieurs critères suivants sont remplis, il est toutefois possible d'appliquer le principe de la valeur d'acquisition, comme pour les biens mobiliers du patrimoine administratif:	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Il est prévisible que les valeurs vénales ne diffèrent pas sensiblement des valeurs d'acquisition et</li> <li>— les valeurs vénales ne peuvent pas être déterminées facilement.</li> </ul>
	Les autres immobilisations corporelles du PF doivent être réévaluées chaque année.	
Comptabilité	Le solde des autres immobilisations corporelles du patrimoine financier est indiqué dans la rubrique 1089 du bilan, ainsi que dans la comptabilité des immobilisations.	
	Les réévaluations découlant du retraitement sont directement inscrites à la rubrique 1089 du bilan et dans le compte de résultats (rubriques 3441 et 4449).	
	Le transfert des autres immobilisations corporelles du PF au patrimoine administratif se fait à la valeur comptable.	

## 4. Comptabilisation des réévaluations et retraitements (exemples)

Il est renvoyé au chiffre 1.3.4 du document de travail «Réévaluations».

## 5. Annexe 1: Dépréciation due à l'âge selon les prescriptions BL

Dépréciation en % de la valeur assurée		Age économique du bâtiment																			
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Etat de maintenance	bon	3	6	9	12	16	20	24	28	33	38	43	48	54	60	66	72	79	86	93	100
	moyen	4	8	12	16	21	25	30	34	39	44	49	54	60	65	71	76	82	88	94	100
	mauvais	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
L'âge économique d'un bâtiment ne correspond pas à l'année de construction, mais aux remplacements des différents éléments du bâtiment pendant sa durée de vie globale et à la part qu'ils représentent dans les coûts totaux de réalisation.																					