

Série

Les charges d'emprunt

(Exercices d'application)

1.

Une entreprise construit (en faisant appel à une entreprise de bâtiment) un immeuble administratif moyennant un emprunt spécifique de 1.000.000 D au taux de 10% l'an. L'emprunt est remboursable par annuités constantes en 4 ans, la première échéance correspond au 31/12/1997.

Les frais d'émission de l'emprunt s'élèvent à 50.000 D.

La construction a débuté le 01/01/1997 et s'est achevée le 30 septembre 1998.

Le montant des décaissements pondéré s'élève à :

- 800.000 D pour la période du 01/01/1997 au 31/12/1997 ;
- 1.200.000 D pour la période du 01/01/1998 au 30/09/1998 (y compris les intérêts capitalisés au titre de l'année 1997).

Travail à faire : Après avoir présenté les calculs, rappeler les conditions nécessaires à la capitalisation éventuelle des intérêts, passer les écritures nécessaires avec les différentes options possibles.

2.

Le 1er janvier N, la société "C", industrielle, a fait l'acquisition pour 600.000 D d'un terrain comprenant un bâtiment. La société "C" a payé une commission de 36.000 D H. TVA 18% à l'agent immobilier, des frais juridiques de 24.000 D H. TVA 10% et 38.000 D pour enregistrement et timbres. On a établi la valeur du terrain à 500.000 D et celle du bâtiment à 100.000 D. La construction a été démolie en vue de reconstruire. La démolition a coûté 75.000 D.

La société a conclu un contrat de 3.000.000 D H. TVA 18% avec un entrepreneur le 1er mars N pour la construction d'un bâtiment administratif sur le terrain. Ledit bâtiment administratif a été achevé et mis en service le 30 septembre N+1.

Les frais additionnels (honoraires d'architecte pour plans et supervision) engagés pour cette construction s'élèvent à 96.000 D H. TVA 10%.

Pour financer la construction, la société "C" a emprunté 3.000.000 D le 1er mars N. L'emprunt est remboursable en 10 ans à raison d'un versement annuel de 300.000 D plus un intérêt de 10% l'an.

Le montant pondéré des décaissements s'élève du 1er mars N au 31 décembre N à 600.000 D. Il est de 1.800.000 D pour la période allant du 1er janvier N+1 au 30 septembre N+1 (y compris les intérêts capitalisés au titre de l'exercice N).

Travail à faire :

1) Passer toutes les écritures en supposant que tout soit payable au comptant sauf l'entrepreneur qui est payable selon l'échéancier suivant :

- 10%, 1ère avance au 01/03/N ;
- 40%, 2ème avance au 31/12/N ;
- le solde à la présentation de la facture globale au 30/09/N+1.

2) Etablir le compte terrain au 30/09/N+1.

3) Etablir le compte construction au 30/09/N+1.