

L'ESSENTIEL DE L'IAS 17 : « CONTRATS DE LOCATION »

L'essentiel de l'IAS 17

NB: IAS 17 ne s'applique pas aux contrats de locations portant sur l'exploration ou l'utilisation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel, et autres ressources similaires non renouvelables.

A. INTRODUCTION

Deux conceptions s'opposent en matière de comptabilisation des contrats de location financement.

Question essentielle :

Les biens faisant l'objet d'un contrat de location financement doivent-ils être comptabilisés au bilan du propriétaire, en vertu d'une conception patrimoniale de la comptabilité ; ou au bilan du locataire, selon une vision plus économique ?

Les tenants d'une vision juridique :

Le bilan doit refléter l'état du patrimoine de l'entreprise.

Les tenants d'une vision économique :

Principe de prééminence du fond sur la forme (substance). Le locataire bénéficie des avantages économiques provenant de l'utilisation du bien pendant la majeure partie de la durée de vie de celui-ci, comme s'il en était propriétaire. Le bien loué doit donc figurer à son bilan.

→ L'IFRS donne raison aux tenants de cette seconde approche en imposant la comptabilisation des contrats de location financement au bilan du locataire.

B. DEFINITIONS ET CONCEPTS DE BASES

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est le taux d'actualisation qui donne, au commencement du contrat de location, une valeur actualisée cumulée

(a) des paiements minimaux au titre de la location qui correspond au total des sommes que le locataire est ou peut être tenu de verser en vertu du bail, et de ,

(b) La valeur résiduelle non garantie

$$\langle t/\sum \text{paiements minimaux actualisés} + \text{VRNG} = \text{juste valeur} \rangle$$

(Avec paiements minimaux=loyers autres que conditionnelles +prix d'option)

La valeur résiduelle non garantie est la part de la valeur résiduelle de l'actif loué dont la réalisation par le bailleur n'est pas assurée (cette valeur est calculé lorsqu'on n'a pas la certitude que le preneur va levé l'option).

Le taux marginal d'endettement du preneur est le taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour un contrat de location **similaire** ou, si celui-ci ne peut être déterminé, le taux d'intérêt qu'obtiendrait le preneur, au commencement du contrat de location, pour emprunter sur une durée et avec une garantie similaires les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

$$\langle t/\sum \text{paiements minimaux actualisés} = \text{juste valeur} \rangle$$

(Avec paiements minimaux=loyers autres que conditionnelles +prix d'option)

C. Classification des contrats de location :

1. Contrats de location-financement

Un contrat de location-financement existe lorsqu'il y a **transfert de la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété** d'un actif au preneur.

L'IFRS fournit des indicateurs pour la détermination de la classification d'un contrat de location.

1-Indicateurs **conduisant normalement** à un contrat de location financement :

- ✓ La propriété est transférée au preneur à la fin de la durée du contrat de location
- ✓ Une option d'achat négociée
- ✓ La durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif

loué.

- ✓ La valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi – totalité de la juste valeur de l'actif loué.
- ✓ Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut l'utiliser sans y apporter des modifications majeures.

2- Indicateurs **pouvant conduire** à un contrat de location financement :

- ✓ En cas de résiliation, les pertes subies par le bailleur sont supportées par le preneur.
- ✓ Les gains et pertes résultant des fluctuations dans la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur.
- ✓ Le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une période secondaire, moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

L'IAS 17 précise qu'un contrat de location financement n'est normalement pas résiliable et qu'il assure au bailleur le recouvrement des sommes investies et une rémunération de celles-ci.

L'IAS 17 considère comme « non résiliable » un bail dont la résiliation nécessiterait :

- Soit la survenance d'un événement lointain et improbable.
- Soit une autorisation du bailleur.
- Soit la conclusion d'un nouveau bail portant sur le même bien ou un bien équivalent.
- Soit le versement d'une pénalité si importante qu'il est pratiquement certain que le bail sera maintenu en vigueur.

2. Contrats de location simple

Un contrat de location est classé entant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. D'une façon générale un contrat de location simple est tout contrat qui ne répond pas à la définition du contrat de location financement.

D. La comptabilisation des contrats de location dans les états financiers du preneur

1. Contrats de location financement

Au bilan du locataire

-A l'actif : Au début du bail, les droits et obligations du locataire sont comptabilisés à la plus faible des deux valeurs suivantes :

- la juste valeur du bien loué.
- Valeur actualisée des paiements minimaux du contrat.

-Au passif la valeur actualisée des loyers futurs, calculée au taux d'intérêt implicite du contrat (taux actuariel) ou à défaut, au taux d'intérêt marginal du locataire(c'est à dire sans tenir compte de la VRNG).

Les charges du locataire sont constituées :

- de l'amortissement du bien loué, calculé comme si l'entreprise en était propriétaire.

NB :Si l'on n'a pas une certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité

- des intérêts de la période calculés au taux d'intérêt implicite du contrat ou, à défaut, au taux d'intérêt marginal du locataire.

2. Contrats de location simple

Les paiements au titre du contrat de location simple doivent être comptabilisés en charges sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur

E. La comptabilisation des contrats de location dans les états financiers du bailleur

1. Contrats de location financement

Le bailleur doit comptabiliser dans son bilan les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement et les présenter comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

Il comptabilise le paiement à recevoir au titre de la location en remboursement du principal et en produits financiers pour se rembourser et se rémunérer de son investissement net restant du bailleur.

2. Contrats de location simple

Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple doivent être présentés au bilan du bailleur selon la nature de l'actif.

Les revenus locatifs doivent être présentés en produits de façon linéaire sur toute la durée de contrat de location.

Cas particulier Le bailleur est le fabricant ou un distributeur du bien loué

Certains fabricants ou distributeurs offrent à leurs clients le choix entre l'achat et la location des biens qu'ils proposent.

Dans ce cas, au début du contrat, le bailleur enregistre un produit équivalent à celui qu'il aurait comptabilisé en cas de vente. Ce produit est égal au **plus faible** de :

- ✓ La valeur vénale du bien.
- ✓ La valeur actualisé du total des paiements minimaux et de la valeur résiduelle non garantie, en utilisant un taux d'intérêt commercial.

Les loyers perçus sont donc composés :

- Règlement du montant de la vente.
- Produits financiers.

F. Transactions de Cession-Bail

Une transaction de cession-bail est une opération de cession d'un actif pour le reprendre à bail. Les paiements au titre de la location et le prix de vente sont généralement liés car ils sont négociés ensemble.

