

Normalisation Comptable Internationale - Le coin de l'éducation

Auteur **B. Chauveau**

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location

Présentation

A l'occasion des réflexions actuelles du *Board*, voici différents contrats de location d'une entreprise que l'on vous demande d'analyser selon les normes actuelles (IAS 17) et les divers projets de l'IASB.

Chaque contrat correspond à un cas particulier séparé, mais tous font référence à l'IAS 17 (texte en français) ainsi qu'à nos articles sur ce problème.

Textes applicables

IAS 17 : Contrats de location

Texte 1 : réflexions du *Board* sur les méthodes de comptabilisation des locations

Texte 2 : Réflexions du *Board* sur la comptabilisation des contrats de location renouvelables (avec ou sans option d'achat).

Contrat 1

Objet du contrat : location d'une grue pour la durée d'un chantier dont la durée est estimée à 2 ans.

Données du contrat 1 :

Valeur d'origine du bien	30 000
Durée de vie active	20
Nombre de loyers	3
Loyers annuels (d'avance)	2 000
Durée incompressible ?	non
Option d'achat	non
Taux d'actualisation éventuel	10 %

Travail à faire :

A - Comment traiter ce contrat selon les normes IAS/IFRS actuelles ?

B - En fonction des réflexions du *Board*, comment serait-il traité selon les diverses conceptions (texte 1) ?

C - Comment le serait-il selon le choix qui semble se dessiner pour la comptabilisation du droit d'usage ?

Nota : dans un premier temps, il convient d'analyser ce contrat et de définir comment il doit être traité puis de présenter une analyse comptable limitée à la première année, à celle de l'échéance et à la suivante.

Contrat 2

Objet du contrat : location d'un photocopieur pour une durée incompressible de 5 ans.

Données du contrat 2 :

Valeur d'origine du bien	5 000
Durée de vie active	5
Nombre de loyers	5
Loyers annuels (d'avance)	1 200
Durée renouvelable ?	non
Option d'achat	non
Taux d'actualisation éventuel	10 %

Travail à faire :

A - Comment traiter ce contrat selon les normes IAS/IFRS actuelles ?

B - En fonction des réflexions du *Board*, comment serait-il traité selon les diverses conceptions (texte 1) ?

C - Comment le serait-il selon le choix qui semble se dessiner pour la comptabilisation du droit d'usage ?

Nota : dans un premier temps, il convient d'analyser ce contrat et de définir comment il doit être traité puis de présenter une analyse comptable limitée à la première année, à celle de l'échéance et à la suivante.

Contrat 3

Objet du contrat : location d'une véhicule de tourisme pour 1 an renouvelable avec option d'achat.

Données du contrat 3 :

Valeur d'origine du bien	30 000				
Durée de vie active	5	4	3	2	1
Nombre de loyers	1	1	1	1	1
Loyers annuels (d'avance)	8 500	6 000	5 000	4 000	3 000
Durée renouvelable ?	oui	oui	oui	oui	oui
Loyers d'avance si renouvellement	6 000				
Option d'achat	22 000	15 000	10 000		
Taux d'actualisation éventuel	10 %				

Travail à faire :

A - Comment traiter ce contrat selon les normes IAS/IFRS actuelles ?

B - En fonction des réflexions du *Board*, comment serait-il traité selon les diverses conceptions (texte 1) ?

C - Comment le serait-il selon le choix qui semble se dessiner pour la comptabilisation du droit d'usage ?

Nota : dans un premier temps, il convient d'analyser ce contrat et de définir comment il doit être traité puis de présenter une analyse comptable limitée à la première année, à celle de l'échéance et à la suivante.

Contrat 4

Objet du contrat : crédit-bail immobilier.

Données du contrat 4 :

Valeur d'origine du bien	3 000 000
Durée de vie active	25
Nombre de loyers (annuels)	10
Loyers annuels (d'avance)	445 000
Durée renouvelable ?	non
Option d'achat	100
Taux d'actualisation éventuel	10 %

Travail à faire :

A - Comment traiter ce contrat selon les normes IAS/IFRS actuelles ?

B - En fonction des réflexions du *Board*, comment serait-il traité selon les diverses conceptions (texte 1) ?

C - Comment le serait-il selon le choix qui semble se dessiner pour la comptabilisation du droit d'usage ?

Nota : dans un premier temps, il convient d'analyser ce contrat et de définir comment il doit être traité puis de présenter une analyse comptable limitée à la première année, à celle de l'échéance et à la suivante.

Normalisation Comptable Internationale - Le coin de l'éducation - Auteur B. Chauveau

Cas 12 - Cas " à tiroirs " sur les contrats de location - Contrat 1

Corrigé indicatif - 1.1

Analyse du contrat selon l'IAS 17 :

8. *Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.*

Conclusions :

Il s'agit d'un contrat de location simple dont les règles de comptabilisation sont les suivantes :

Contrats de location simple

33. *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.*

Analyse comptable début N1 :

Charges constatées d'avance		1 500	
	Trésorerie		1 500

Analyse comptable fin N1 :

Loyers		1 500	
	Charges constatées d'avance		1 500

Bilan fin N1 :

Actif		Passif	
--------------	--	---------------	--

Trésorerie	- 1 500	Résultat	- 1 500
------------	---------	----------	---------

Compte de résultat fin N1 :

Charges		Produits	
Loyers	1 500		

Cas 12 - Cas " à tiroirs " sur les contrats de location - Contrat 1

Corrigé indicatif - 1.2

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

1 - L'approche par le droit d'usage :

Le locataire comptabilise à l'actif la valeur de son droit d'usage correspondant à la période de location et l'obligation de payer les loyers (dettes). Le bailleur reconnaît le droit de percevoir les loyers et la valeur résiduelle du bien à la fin du contrat de location. **le locataire comptabilise à l'actif la valeur de son droit d'usage correspondant à la période de location et l'obligation de payer les loyers (dettes) Le bailleur reconnaît le droit de percevoir les loyers et la valeur résiduelle du bien à la fin du contrat de location.**

Analyse :

Le locataire n'a qu'un droit d'usage limité à 1 an non renouvelable. Le contrat est "courant" et ne s'analyse pas comme un "actif" au sens des normes internationales. Le loyer (payé d'avance) correspond au droit d'usage acquis par le locataire et, la durée étant courte, il constitue une charge de l'exercice.

Conclusions :

Ce modèle conduit à la même comptabilisation que l'actuel IAS 17.

2 - Le modèle de l'actif total :

Le locataire comptabilise la valeur globale du bien loué selon sa nature physique et, en contrepartie, l'obligation de payer les redevances (ou loyers) et la valeur de restitution du bien à la fin du contrat. **Le locataire comptabilise la valeur globale du bien loué selon sa nature physique et, en contrepartie, l'obligation de payer les redevances (ou loyers) et la valeur de restitution du bien à la fin du contrat.**

Analyse :

Selon l'IAS 16 (DEFINITIONS, 6) :

Les immobilisations corporelles sont des actifs corporels

(a) 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

(b) dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période.

Le cadre conceptuel ou *Framework* (non validé par l'UE) définit les actifs ainsi :

Actifs

53 L'avantage économique futur représentatif d'un actif est le potentiel qu'a cet actif de contribuer, directement ou indirectement, à des flux de trésorerie et d'équivalents de trésorerie allant à l'entité. Le potentiel peut être un potentiel de production qui fait partie des activités opérationnelles de l'entité. Il peut également prendre la forme d'une possibilité de conversion en trésorerie ou en équivalents de trésorerie, ou d'une capacité à réduire les sorties de trésorerie, par exemple, lorsqu'un autre processus de production diminue les coûts de production.

54 Une entité utilise habituellement ses actifs pour produire des biens ou des services capables de satisfaire les demandes ou les besoins des clients. Parce que ces biens ou services peuvent satisfaire ces demandes ou besoins, les clients sont prêts à les payer et, par conséquent, à contribuer aux flux de trésorerie de l'entité. La trésorerie elle-même rend service à l'entité, car elle permet d'avoir le contrôle d'autres ressources.

55 Les avantages économiques futurs représentatifs d'un actif peuvent aller à l'entité de différentes façons. Par exemple, un actif peut être :

(a) utilisé seul ou en combinaison avec d'autres actifs dans la production de biens ou de services destinée à être vendue par l'entité ;

(b) échangé contre d'autres actifs ;

(c) utilisé pour éteindre un passif ; ou

(d) distribué aux propriétaires de l'entité.

56 Nombre d'actifs, par exemple les immobilisations corporelles, ont une forme physique. Cependant, la forme physique n'est pas essentielle à l'existence d'un actif ; ainsi, des brevets et des droits de reproduction sont des actifs si des avantages économiques futurs en sont attendus par l'entité, et si l'entité en a le contrôle.

Selon le cadre conceptuel (*Framework*), les critères de reconnaissance d'un actif ne sont remplis que pour la période payée d'avance. Passé cette date, le contrat ne confèrera aucun droit sur les avantages économiques futurs. Il s'agit d'un élément à court terme.

Pour comptabiliser celui-ci en tant qu'actif corporel, selon sa nature physique, il est nécessaire que les conditions de l'IAS 16 soient remplies. Si la condition (a) est remplie, il n'en va pas de même de la seconde (b) puisque le contrat n'assure pas une utilisation sur plus d'un an.

Conclusions :

Ce modèle conduit à la même comptabilisation que l'actuel IAS 17 pour les contrat de location simple.

3 - Le modèle du contrat exécutoire (*Executory contract*) :

Le locataire ne comptabilise aucun actif et aucune dette mais enregistre en charges de l'exercice les loyers payés. C'est le bailleur qui inscrit le bien à son actif et les loyers en produits. (C'est ce système qui est obligatoire en France pour les comptes individuels). le locataire ne comptabilise aucun actif et aucune dette mais enregistre en charges de l'exercice les loyers payés. C'est le bailleur qui inscrit le bien à son actif et les loyers en produits. (C'est ce système qui est obligatoire en France pour les comptes individuels).

Analyse :

Seules les périodes de location sont comptabilisées en charges (ici un an). Cette solution est celle des normes françaises du Plan comptable.

Conclusions :

Ce modèle conduit à la même comptabilisation que l'actuel IAS 17 pour les contrat de location simple.

4 - Le modèle hybride :

Les contrats sont classés selon leurs caractéristiques soit en locations simples (modèle 3) ou location-financement (modèle 2). **où les contrats sont classés selon leurs caractéristiques soit en locations simples (modèle 3) ou location-financement (modèle 2).**

Analyse et conclusion :

C'est la solution actuelle que retient l'actuel IAS 17.

Analyse du contrat 1 selon les différents modèles possibles

Le locataire n'a qu'un droit d'usage à court terme, limité à 1 an. Il n'a pas la possibilité de prolonger la location (sauf en signant un nouveau contrat). Il n'y a donc pas d'option.

Conclusions :

Quelle que soit la conception retenue, le contrat est traité de la même façon : le loyer d'avance constitue un actif à court terme qui est consommé durant l'exercice. La solution actuelle de l'IAS 17 (corrigé 1.1) s'applique en l'espèce.

La réflexion du *Board* est donc sans incidences sur un contrat de location de courte durée, non renouvelable.

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 2

Corrigé indicatif - 2.1

Analyse du contrat selon l'IAS 17 :

8. *Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.*

10. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat (*). Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient en principe conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location-financement sont les suivants:

(a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;

(b) le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;

(c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété;

(d) au commencement du contrat de location, 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;

et

(e) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

La durée de location couvre la totalité de la vie active du bien. Il est évident qu'elle ne transfère l'essentiel des risques et avantages comme le prévoit le point 10 (c).

Conclusions :

Il s'agit d'un contrat de location-financement dont les règles de comptabilisation sont les suivantes :

Contrats de location-financement

Comptabilisation initiale

20. *Au début de la période de location, les preneurs doivent comptabiliser les contrats de location-financement à l'actif et au passif de leur bilan pour des montants égaux à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location déterminées, chacune, au commencement du contrat de location.*

Le taux d'actualisation à utiliser pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé, sinon le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé. Les coûts directs initiaux encourus par le preneur sont ajoutés au montant comptabilisé en tant qu'actif.

Analyse comptable début N1 :

Matériel de bureau		5 000	
	Trésorerie		1 200
	Dettes		3 800

Tableau de calcul des amortissements :

	1	2	3	4	5
Valeur brute	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Amortissements	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
VNC	4 000	3 000	2 000	1 000	-

Tableau de remboursement de la dette (à 10 %)

	1	2	3	4
Dettes début N	3 800	2 980	2 080	1 090
Annuité	1 200	1 200	1 200	1 200
Intérêts	380	300	210	110
Remboursement	820	900	990	1 090
Dettes fin N	2 980	2 080	1 090	- 0

Analyse comptable fin N1 :

Dotations aux amortissements		1 000	
	Amort. du matériel de bureau		1 000

Bilan fin N1 :

Charges financières	380	
Dettes	820	
Trésorerie		1 200

Compte de résultat :

Actif		Passif	
Matériel de bureau	4 000	Résultat	- 1 380
Trésorerie	- 2 400	Dettes	2 980

Charges		Produits	
Dotation aux amortissements	1 000		
Charges financières	380		

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 2

Corrigé indicatif - 2.2

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

1 - L'approche par le droit d'usage :

Le locataire comptabilise à l'actif la valeur de son droit d'usage correspondant à la période de location et l'obligation de payer les loyers (dettes). Le bailleur reconnaît le droit de percevoir les loyers et la valeur résiduelle du bien à la fin du contrat de location.

Analyse :

Le locataire a un droit d'usage non renouvelable qui couvre l'intégralité de la vie active du bien. N'ayant pas la possibilité d'acquérir le bien en fin de contrat, il n'y a pas d'option.

Conclusions :

Seul le droit d'usage est à comptabiliser à l'actif et à amortir sur 5 ans en contrepartie d'une dette correspondant aux loyers (cash flows) actualisés.

La somme des loyers actualisés donne le montant du droit d'usage :

	0	1	2	3	4	5	Total
Droit d'usage	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	0	
Valeur actuelle du droit	1 200	1 090	991	900	818	-	5 000

Le droit d'usage est amorti chaque année de $5\,004 / 5 = 1\,001$

La dette est égale au droit d'usage moins le loyer d'avance ($5\,004 - 1\,200 = 3\,804$) et son plan de remboursement est le suivant :

	1	2	3	4
Dette début N	3 800	2 982	2 081	1 090
Annuité	1 200	1 200	1 200	1 200
Intérêts	382	300	209	110
Remboursement	818	900	991	1 090
Dette fin N	2 982	2 081	1 090	-

Ecriture lors de la signature (début N1) :

Droit d'usage	5 000		
	Dettes		3 800
	Trésorerie		1 200

Ecritures fin N1 :

Dotations aux amortissements	1 000		
	Amort. du droit d'usage		1 000

Dettes	818		
Charges financières	382		
	Trésorerie		1 200

Soit les documents de synthèse suivants fin N1 :

Actif		Passif	
Charges constatées d'avance	4 000	Résultat	- 1 382
Trésorerie	- 2 400	Dettes	2 982

Charges		Produits	
Dotations aux amortissements	1 000		
Charges financières	382		

2 - Le modèle de l'actif total :

Le locataire comptabilise la valeur globale du bien loué selon sa nature physique et, en contrepartie, l'obligation de payer les redevances (ou loyers) et la valeur de restitution du bien à la fin du contrat.

Analyse :

Selon l'IAS 16 (DEFINITIONS, 6) :

Les immobilisations corporelles sont des actifs corporels

(a) 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

(b) dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période.

Le cadre conceptuel ou *Framework* (non validé par l'UE) définit les actifs ainsi :

Actifs

53 L'avantage économique futur représentatif d'un actif est le potentiel qu'a cet actif de contribuer, directement ou indirectement, à des flux de trésorerie et d'équivalents de trésorerie allant à l'entité. Le potentiel peut être un potentiel de production qui fait partie des activités opérationnelles de l'entité. Il peut également prendre la forme d'une possibilité de conversion en trésorerie ou en équivalents de trésorerie, ou d'une capacité à réduire les sorties de trésorerie, par exemple, lorsqu'un autre processus de production diminue les coûts de production.

54 Une entité utilise habituellement ses actifs pour produire des biens ou des services capables de satisfaire les demandes ou les besoins des clients. Parce que ces biens ou services peuvent satisfaire ces demandes ou besoins, les clients sont prêts à les payer et, par conséquent, à contribuer aux flux de trésorerie de l'entité. La trésorerie elle-même rend service à l'entité, car elle permet d'avoir le contrôle d'autres ressources.

55 Les avantages économiques futurs représentatifs d'un actif peuvent aller à l'entité de différentes façons. Par exemple, un actif peut être :

(a) utilisé seul ou en combinaison avec d'autres actifs dans la production de biens ou de services destinée à être vendue par l'entité ;

(b) échangé contre d'autres actifs ;

(c) utilisé pour éteindre un passif ; ou

(d) distribué aux propriétaires de l'entité.

56 Nombre d'actifs, par exemple les immobilisations corporelles, ont une forme physique. Cependant, la forme physique n'est pas essentielle à l'existence d'un actif ; ainsi, des brevets et des droits de reproduction sont des actifs si des avantages économiques futurs en sont attendus par l'entité, et si l'entité en a le contrôle.

Selon le cadre conceptuel (*Framework*), les critères de reconnaissance d'un actif sont remplis pour les 5 ans du contrat.

Pour comptabiliser celui-ci en tant qu'actif corporel, selon sa nature physique, il est nécessaire que les conditions de l'IAS 16 soient remplies. La condition (a) est remplie et également la seconde (b) puisque le contrat assure une utilisation sur plus d'un an.

Conclusions :

Faute d'option d'achat, ce modèle conduit à la même comptabilisation que dans le cas précédent, en remplaçant le droit d'usage (immobilisation corporelle) par sa nature physique d'immobilisation corporelle.

3 - Le modèle du contrat exécutoire (*Executory contract*) :

Le locataire ne comptabilise aucun actif et aucune dette mais enregistre en charges de l'exercice les loyers payés. C'est le bailleur qui inscrit le bien à son actif et les loyers en produits. (C'est ce système qui est obligatoire en France pour les comptes individuels).

Analyse :

Seules les périodes de location sont comptabilisées en charges (ici sur 5 ans). Cette solution est celle des normes françaises du Plan comptable.

Conclusions :

Ce modèle conduit à la comptabilisation d'un contrat de location simple.

Ecriture lors de la signature (début N1) :

Charges constatées d'avance	1 200		
	Trésorerie		1 200

Ecritures fin N1 :

Charges constatées d'avance	1 200		
	Trésorerie		1 200

Loyers		1 200	
	Charges constatées d'avance		1 200

4 - Le modèle hybride :

Les contrats sont classés selon leurs caractéristiques soit en locations simples (modèle 3) ou location-financement (modèle 2). où les contrats sont classés selon leurs caractéristiques soit en locations simples (modèle 3) ou location-financement (modèle 2).

Analyse et conclusion :

C'est la solution actuelle que retient l'actuel IAS 17 (voir corrigé 12 - 2.1).

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 2

Corrigé indicatif - 2.3

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

1. Le locataire a un droit d'usage sur la période de location et une option pour la suivante ;
2. Le locataire a un droit d'usage pour la période de location et les suivantes et une option (arrêter le contrat) ;
3. Le locataire a un droit d'usage soit sur la période de location soit jusqu'à la date où il décide de cesser celle-ci. L'enregistrement retiendrait la plus probable et l'option ne serait pas comptabilisée.
4. Le locataire a un droit d'usage évalué sur la base du bénéfice moyen relatifs aux paiements selon les deux possibilités (renouvellement ou option d'achat), l'option n'étant pas alors comptabilisée séparément.

Analyse :

Le locataire a un droit d'usage de 5 ans qui couvre la vie utile du bien qu'il ne peut normalement pas interrompre. Il n'a pas la possibilité de renouveler la location ni d'acquérir le bien même en fin de vie. Il n'y a donc pas d'option.

Conclusions :

Quelle que soit la conception retenue, le contrat est traité de la même façon : un bien incorporel (droit d'usage) dont le traitement serait proche de la location-financement actuelle de l'IAS 17.

Analyse comptable début N1 :

Droit d'usage		5 000	
	Trésorerie		1 200
	Dettes		3 800

Tableau de calcul des amortissements :

	1	2	3	4	5
Valeur brute	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Amortissements	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
VNC	4 000	3 000	2 000	1 000	-

Tableau de remboursement de la dette (à 10 %)

	1	2	3	4
Dette début N	3 800	2 980	2 080	1 090
Annuité	1 200	1 200	1 200	1 200
Intérêts	380	300	210	110
Remboursement	820	900	990	1 090
Dette fin N	2 980	2 080	1 090	- 0

Analyse comptable fin N1 :

Dotations aux amortissements	1 000	
Amort. du droit d'usage		1 000

Bilan fin N1 :

Charges financières	380	
Dettes	820	
Trésorerie		1 200

Compte de résultat fin N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	4 000	Résultat	- 1 380
Trésorerie	- 2 400	Dettes	2 980

Charges		Produits	
Dotation aux amortissements	1 000		
Charges financières	380		

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 3

Corrigé indicatif - 3.1

Analyse du contrat selon l'IAS 17 :

8. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.

10. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat . Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient en principe conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location-financement sont les suivants:

(a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;

(b) le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;

(c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété;

(d) au commencement du contrat de location, 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;

et

(f) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

11. Les indicateurs de situations qui, individuellement ou conjointement, pourraient également conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement sont les suivants:

(a) si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur;

(b) les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple sous la forme d'une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location);

et

(c) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

La quasi totalité des risques et avantages n'est pas transférée au preneur puisque le propriétaire doit assumer le gros entretien, éventuellement les avaries et tout gain ou perte en fin de contrat lui reviendra intégralement. Les critères du point 10 ne sont pas remplis de même que ceux du

point 11 car, même si (a) le preneur peut résilier le contrat en indemnisant le bailleur, l'argument est insuffisant pour classer le contrat en location-financement.

Conclusions :

Il s'agit d'un contrat de location simple dont les règles de comptabilisation sont les suivantes :

Contrats de location simple

33. 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.

Analyse comptable début N1 :

Charges constatées d'avance	100 000		
	Trésorerie		100 000

Analyse comptable fin N1 :

Loyers		100 000	
	Charges constatées d'avance		100 000

Bilan fin N1 :

Actif		Passif	
Trésorerie	- 100 000	Résultat	- 100 000

Compte de résultat fin N1 :

Charges		Produits	
Loyers	100 000		

Ce modèle conduit à la même comptabilisation que l'actuel IAS 17 pour les contrat de location simple.

4 - Le modèle hybride :

Les contrats sont classés selon leurs caractéristiques soit en locations simples (modèle 3) ou location-financement (modèle 2).

Analyse et conclusion :

C'est la solution actuelle que retient l'actuel IAS 17.

Cas 12 - Cas " à tiroirs " sur les contrats de location - Contrat 3

Corrigé indicatif - 3.2

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

1 - L'approche par le droit d'usage :

Le locataire comptabilise à l'actif la valeur de son droit d'usage correspondant à la période de location et l'obligation de payer les loyers (dettes). Le bailleur reconnaît le droit de percevoir les loyers et la valeur résiduelle du bien à la fin du contrat de location.

Analyse :

Le locataire a un droit d'usage limité à 9 ans. Le renouvellement créera une nouvelle période d'usage. Le locataire comptabilise ce droit en actif (incorporel en logique) en contrepartie d'une dette. Le problème de l'évaluation se pose alors :

- Doit-on évaluer l'actif à la simple somme des loyers soit $9 * 100\,000 = 900\,000$?
- Il semble que non car la valeur d'un actif est constitué des ressources qu'il générera, exprimée à leur valeur actuelle,
- Et la contrepartie de dettes doit être la somme des paiements actualisés.

Conclusions :

Le locataire constate un actif (droit d'usage) et une dette valorisés à la somme des valeurs actuelles des paiements futurs. Si on se limite à la période de 9 ans on a (pour une analyse plus en profondeur, voir le corrigé suivant 3.3)

Calcul de la valeur actuelle du bien et des dettes :

$$\text{Actif} = \text{dettes} = 100\,000 + (1 - 1.1^{-8}) / 0.1 = 633\,493$$

Amortissement annuel de l'actif (droit d'usage) :

$$\text{Amortissement} = 633\,493 / 9 = 70\,388$$

Tableau de remboursement de la dette :

	0	1	2	3	4
Dette début N	633 493	533 493	486 842	435 526	379 079
Annuité	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Intérêts	-	53 349	48 684	43 553	37 908
Remboursement	100 000	46 651	51 316	56 447	62 092
Dette fin N	533 493	486 842	435 526	379 079	316 987

	5	6	7	8	9
Dette début N	316 987	248 685	173 554	90 909	0
Annuité	100 000	100 000	100 000	100 000	
Intérêts	31 699	24 869	17 355	9 091	0
Remboursement	68 301	75 131	82 645	90 909	- 0
Dette fin N	248 685	173 554	90 909	0	0

Ecriture lors de la signature du contrat :

Droit d'usage (actif)	633 493	
Trésorerie		100 000
Dettes		533 493

Bilan début N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	633 493	Dettes	533 493
Trésorerie	- 100 000		

Ecritures fin N1 :

Charges d'amortissement	70 388	
Amort, du droit d'usage		70 388
Dette	46 651	

Charges d'intérêts	53 349	
Trésorerie		100 000

Bilan fin N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	633 493	Résultat	- 123 737
- Amortissements	- 70 388		
	563 105	Dettes	486 842
Trésorerie	- 200 000		
	363 105		363 105

Résultat fin N1 :

Charges		Produits	
Dot. aux amortissements	70 388		
Charges d'intérêts	53 349	Résultat	- 123 737

2 - Le modèle de l'actif total :

Le locataire comptabilise la valeur globale du bien loué selon sa nature physique et, en contrepartie, l'obligation de payer les redevances (ou loyers) et la valeur de restitution du bien à la fin du contrat.

Analyse :

Selon l'IAS 16 (DEFINITIONS, 6) :

Les immobilisations corporelles sont des actifs corporels

(a) 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

(b) dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période.

Le cadre conceptuel ou Framework (non validé par l'UE) définit les actifs ainsi :

Actifs

53 L'avantage économique futur représentatif d'un actif est le potentiel qu'a cet actif de contribuer, directement ou indirectement, à des flux de trésorerie et d'équivalents de trésorerie allant à l'entité. Le potentiel peut être un potentiel de production qui fait partie des activités opérationnelles de l'entité. Il peut également prendre la forme d'une possibilité de conversion en trésorerie ou en équivalents de trésorerie, ou d'une capacité à réduire les sorties de trésorerie, par exemple, lorsqu'un autre processus de production diminue les coûts de production.

54 Une entité utilise habituellement ses actifs pour produire des biens ou des services capables de satisfaire les demandes ou les besoins des clients. Parce que ces biens ou services peuvent satisfaire ces demandes ou besoins, les clients sont prêts à les payer et, par conséquent, à contribuer aux flux de trésorerie de l'entité. La trésorerie elle-même rend service à l'entité, car elle permet d'avoir le contrôle d'autres ressources.

55 Les avantages économiques futurs représentatifs d'un actif peuvent aller à l'entité de différentes façons. Par exemple, un actif peut être :

(a) utilisé seul ou en combinaison avec d'autres actifs dans la production de biens ou de services destinée à être vendue par l'entité ;

(b) échangé contre d'autres actifs ;

(c) utilisé pour éteindre un passif ; ou

(d) distribué aux propriétaires de l'entité.

56 Nombre d'actifs, par exemple les immobilisations corporelles, ont une forme physique. Cependant, la forme physique n'est pas essentielle à l'existence d'un actif ; ainsi, des brevets et des droits de reproduction sont des actifs si des avantages économiques futurs en sont attendus par l'entité, et si l'entité en a le contrôle.

IAS 17

8. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.

10. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de

location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat . Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient en principe conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location-financement sont les suivants:

(a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;

(b) le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;

(c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété;

(d) au commencement du contrat de location, 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;

et

(f) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

11. Les indicateurs de situations qui, individuellement ou conjointement, pourraient également conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement sont les suivants:

(a) si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur;

(b) les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple sous la forme d'une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location);

et

(c) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

- Selon le cadre conceptuel (*Framework*), les critères de reconnaissance d'un actif ne sont complètement remplis que pour la période de 9 ans, le renouvellement n'est qu'une possibilité. Il s'agit d'un contrat de location simple.
- Il n'en va pas nécessairement de même si le locataire a le droit privilégié au renouvellement, si le refus de celui-ci par le bailleur entraîne une importante indemnité à verser au locataire et si celui-ci a l'intention (et les moyens) de louer durablement le local.

Dans ce cas il est titulaire de l'essentiel des ressources (application du 10 c) de l'IAS 17) et le droit d'usage constitue une immobilisation. Nous reprendrons cette conception dans le corrigé suivant, la seule particularité du modèle de l'actif total étant de comptabiliser un actif corporel (un immeuble) et non un droit d'usage.

Remarque : nous n'avons pas retenu cette solution dans notre corrigé 3.1 précédent car une telle interprétation de l'IAS 17 nous semble contraire à la pratique actuelle.

Conclusions :

Ce modèle ne conduit à la comptabilisation d'un actif que si des circonstances particulières (rares) sont remplies. Dans le cas contraire, les loyers sont comptabilisés en charges de l'exercice.

3 - Le modèle du contrat exécutoire (*Executory contract*) :

Le locataire ne comptabilise aucun actif et aucune dette mais enregistre en charges de l'exercice les loyers payés. C'est le bailleur qui inscrit le bien à son actif et les loyers en produits. (C'est ce système qui est obligatoire en France pour les comptes individuels).

Analyse :

Seules les périodes de location sont comptabilisées en charges (ici un an). Cette solution est celle des normes françaises du Plan comptable.

Conclusions :

Ce modèle conduit à la même comptabilisation que l'actuel IAS 17 pour les contrat de location simple.

4 - Le modèle hybride :

Les contrats sont classés selon leurs caractéristiques soit en locations simples (modèle 3) ou location-financement (modèle 2).

Analyse et conclusion :

C'est la solution actuelle que retient l'actuel IAS 17.

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 3

Corrigé indicatif - 3.3 (partie 1)

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

5. Le locataire a un droit d'usage sur la période de location et une option pour la ou les suivante(s) ;
6. Le locataire a un droit d'usage pour la période de location et les suivantes et une option (arrêter le contrat) ;
7. Le locataire a un droit d'usage soit sur la période de location soit jusqu'à la date où il décide de cesser celle-ci. L'enregistrement retiendrait la plus probable et l'option ne serait pas comptabilisée.
8. Le locataire a un droit d'usage évalué sur la base du bénéfice moyen relatifs aux paiements selon les deux possibilités (renouvellement ou l'option d'arrêt du contrat), l'option n'étant pas alors comptabilisée séparément.

Analyse des diverses composantes :

- **Le droit d'usage :**

Il répond à la définition d'un actif incorporel : il est identifiable, séparable et correspond à des ressources futures qui découleront de l'utilisation du local.

Sa durée de vie est déterminée et il est amortissable.

Constituant une immobilisation, il est comptabilisé à son coût (valeur actuelle au jour du contrat début N1) et, par la suite, il peut être traité :

- Au coût : les amortissements (et les dépréciations éventuelles) en diminuant sa valeur. C'est la méthode la plus logique ici.
- Il peut aussi être réévalué mais cette solution semble difficile à mettre en œuvre en l'espèce. Faute de marché, la réévaluation annuelle n'est pas praticable et il faudrait l'effectuer tous les 3 à 5 ans (IAS 16.34).

- **La valorisation du droit d'usage :**

Le locataire a un droit d'usage sur la première période de 9 ans. Il a la possibilité de prolonger la location par période de 9 ans sans limite définie. Il a donc une option (prolonger ou cesser).

Pour valoriser le droit d'usage, il faut déterminer quelle en est son étendue : une période de 9 ans, plusieurs ou une infinité.

- La durée de vie utile du bien est limitée à 100 ans, ce qui constitue une première limite.
 - La durée de vie normale d'une société (du moins en France) est de 99 ans, ce qui constitue une autre limite qui correspond à 11 contrats successifs (10 renouvellements).
 - On peut aussi tenir compte de la durée probable d'utilisation. Par exemple, si le commerçant a 34 ans et compte prendre sa retraite à 70 ans, la période est de 36 ans, soit 4 périodes successives de location.
- **La nature de l'option du contrat :**

Le premier problème à résoudre est la nature de l'option. S'agit-il d'un instrument financier (produit dérivé) ou d'un actif non financier ?

Il faut se reporter aux définitions de l'IAS 39 :

9 - Dans la présente Norme, les termes suivants ont la signification indiquée ci-après:

Définition d'un dérivé

Un dérivé est un instrument financier ou un autre contrat entrant dans le champ d'application de la présente Norme

(voir paragraphes 2 à 7) et qui présente les trois caractéristiques suivantes:

(a) sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une

marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de

crédit, ou d'une autre variable (parfois appelée le "sous-jacent");

(b) il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour

d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du

marché;

et

(c) il est réglé à une date future.

- **AG12A La définition d'un dérivé fait référence aux variables non financières qui ne sont pas spécifiques à une des parties au contrat. Celles-ci incluent un indice des pertes suite à un tremblement de terre dans une région particulière et un indice des températures dans une ville particulière. Les**

variables non financières spécifiques à une des parties au contrat incluent la survenance ou la non-survenance d'un incendie qui endommage ou détruit un actif de cette partie. Une variation de la juste valeur d'un actif non financier est spécifique à son détenteur si la juste valeur reflète non seulement les variations des prix de marché de ces actifs (variable financière) mais aussi l'état d'un actif non financier spécifique détenu (variable non financière). Par exemple, si une garantie de la valeur résiduelle d'une voiture spécifique expose le garant au risque de changements de l'état physique de la voiture, la variation de cette valeur résiduelle est spécifique au propriétaire de la voiture.

Conclusions :

L'option dont dispose le locataire (droit de renouveler le bail ou droit de le résilier) ne remplit pas les conditions pour être un instrument dérivé et elle n'entre pas dans le cadre des instruments financiers à la juste valeur. Elle reste soumise aux règles habituelles de valorisation des immobilisations (coût ou valeur réévaluée).

Dans la mesure où le contrat ne prévoit aucune indemnité à verser par le locataire en cas de cessation à la date anniversaire (fin de la 9^{ème} année), la valeur de l'option est nulle. Une valeur n'existe que si une indemnité est prévue, par exemple un an de loyer.

- **La valorisation de l'option :**

Dans la mesure où elle figure à l'actif, elle correspond à une obligation de paiement(s) futur(s) de loyer ou d'indemnité de non renouvellement. Cette dette est comptabilisée selon la méthode du coût amorti soit à sa valeur actuelle au jour de signature du contrat. Cette somme correspond également à la valeur de l'actif (l'option).

S'agissant d'un actif, il peut s'évaluer par la suite au coût ou à la valeur réévaluée (comme le droit d'usage).

- **L'option doit-elle s'amortir ?**

Dans le cadre actuel de l'IAS 17, l'actif comptabilisé correspond à la juste valeur des paiements futurs (donc y compris l'option) et c'est cet ensemble qui s'amortit. Peut-on appliquer ici le même raisonnement ?

Dans l'actuel IAS 17, dans le cadre de la location-financement, c'est un bien physique (corporel ou incorporel) que l'on comptabilise comme pour une acquisition à crédit. Tout actif, acquis ou loué dans ce cadre, correspond à une ressource future dont l'amortissement étale le coût sur la durée de vie (principe de rattachement des charges aux produits).

L'option de louer à nouveau ou de résilier ne correspond pas à des ressources futures attendues puisque seule la période de location en entraîne.

Conclusions :

Selon nous, l'option n'est pas amortissable.

- **La valorisation de la dette :**

La dette est comptabilisée à la valeur actuelle des paiements futurs correspondant à ce qui est inscrit à l'actif. Chaque année elle porte intérêts (charges financières) et les paiements effectués (loyers ou indemnité) correspondent à des annuités de remboursement. Le taux d'actualisation est fixé par hypothèse à 10 % dans ce cas.

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 3

Corrigé indicatif - 3.3 (partie 2)

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

9. Le locataire a un droit d'usage sur la période de location et une option pour la ou les suivante(s) ;

Analyse :

- **Valorisation du droit d'usage (les 9 premières années):**

Calcul de la valeur actuelle de la période de location N1 à N9 :

$$\text{Valeur actuelle d'une série de locations de 9 ans (une période)} = 100\,000 * (1 - 1.1^{-9}) / 0.1 = 575\,902$$

- **Valorisation de l'option relative à la poursuite du droit d'usage :**

L'option porte sur les 90 ans qui suivent. Faute de marché, la valeur correspond normalement à la valeur actuelle des avantages économiques attendus (soit un loyer d'avance de 100 000 par an).

Calcul de l'option (droit de louer encore 90 ans après N9) :

$$\text{Valeur actuelle d'une série de locations d'avance de 90 ans au 1-1-N1} = [100\,000 * (1 - 1.1^{-90}) / 0.1] * 1.1^{-8} = 466\,420$$

Comptabilisation lors de la signature du contrat :

Droit d'usage (actif)	633 493	
Option de location (actif)	466 420	
	Trésorerie	100 000
	Dettes	999 913

Bilan début N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	633 493	Dettes	999 913
Option de location	466 420		
Trésorerie	- 100 000		

Tableau de remboursement (partiel) de la dette :

$$\text{Dette} = \text{droit d'usage} + \text{option} = 633\,493 + 466\,420 = 1\,099\,912$$

	Début N1	Fin N1	2	3	4
Dette début N	1 099 912	999 912	999 903	999 894	999 883
Annuité	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Intérêts	-	99 991	99 990	99 989	99 988
Remboursement	100 000	9	10	11	12
Dette fin N	999 912	999 903	999 894	999 883	999 871

Ecritures fin N1 :

Charges d'amortissement	70 388	
Amort, du droit d'usage		70 388
Dette	9	
Charges d'intérêts	99 991	
Trésorerie		100 000

Bilan fin N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	633 493	Résultat	- 170 379
- Amortissements	- 70 388		
	563 105	Dettes	999 904
Option de location	466 420		
Trésorerie	- 200 000		
	829 525		829 525

Résultat fin N1 :

Charges		Produits	
Dot. aux amortissements	70 388		
Charges d'intérêts	99 991	Résultat	- 170 379

Remarque : comme expliqué dans la partie 1 du corrigé, le droit d'usage s'amortit sur 9 ans et, selon nous, l'option n'est pas amortissable puisqu'elle n'entraîne pas actuellement de ressources futures (simplement une éventualité).

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 3

Corrigé indicatif - 3.3 (partie 2)

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

10. Le locataire a un droit d'usage sur la période de location et une option pour la ou les suivante(s) ;

Analyse :

- **Valorisation du droit d'usage (les 9 premières années):**

Calcul de la valeur actuelle de la période de location N1 à N9 :

$$\text{Valeur actuelle d'une série de locations de 9 ans (une période)} = 100\,000 * (1 - 1.1^{-9}) / 0.1 = 575\,902$$

- **Valorisation de l'option relative à la poursuite du droit d'usage :**

L'option porte sur les 90 ans qui suivent. Faute de marché, la valeur correspond normalement à la valeur actuelle des avantages économiques attendus (soit un loyer d'avance de 100 000 par an).

Calcul de l'option (droit de louer encore 90 ans après N9) :

$$\text{Valeur actuelle d'une série de locations d'avance de 90 ans au 1-1-N1} = [100\,000 * (1 - 1.1^{-90}) / 0.1] * 1.1^{-8} = 466\,420$$

Comptabilisation lors de la signature du contrat :

Droit d'usage (actif)	633 493		
Option de location (actif)	466 420		
	Trésorerie		100 000
	Dettes		999 913

Bilan début N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	633 493	Dettes	999 913
Option de location	466 420		
Trésorerie	- 100 000		

Tableau de remboursement (partiel) de la dette :

$$\text{Dette} = \text{droit d'usage} + \text{option} = 633\,493 + 466\,420 = 1\,099\,912$$

	Début N1	Fin N1	2	3	4
Dette début N	1 099 912	999 912	999 903	999 894	999 883
Annuité	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Intérêts	-	99 991	99 990	99 989	99 988
Remboursement	100 000	9	10	11	12
Dette fin N	999 912	999 903	999 894	999 883	999 871

- Ecritures fin N1 :**

Charges d'amortissement	70 388	
Amort, du droit d'usage		70 388
Dette	9	
Charges d'intérêts	99 991	
Trésorerie		100 000

Bilan fin N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	633 493	Résultat	- 170 379
- Amortissements	- 70 388		
	563 105	Dettes	999 904
Option de location	466 420		
Trésorerie	- 200 000		
	829 525		829 525

Résultat fin N1 :

Charges		Produits	
Dot. aux amortissements	70 388		
Charges d'intérêts	99 991	Résultat	- 170 379

Remarque : comme expliqué dans la partie 1 du corrigé, le droit d'usage s'amortit sur 9 ans et, selon nous, l'option n'est pas amortissable puisqu'elle n'entraîne pas actuellement de ressources futures (simplement une éventualité).

Cas 12 - Cas " à tiroirs " sur les contrats de location - Contrat 3

Corrigé indicatif - 3.3 (partie 3)

Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

11. Le locataire a un droit d'usage sur la période de location et une option pour arrêter le contrat ;

Calculs préalables :

Remarque : pour éviter les écarts de calcul, nous retiendrons le loyer exact de 100 008 et non celui, arrondi, de 100 000 du texte du cas.

La durée totale de location est de 99 ans (11 périodes). La valeur actuelle de ce droit d'usage est de :

Valeur actuelle d'une série de locations de 99 ans (11 périodes avec des loyers d'avance)
 $= 100\,008 * (1-1.1^{-98})/0.1 + 100\,000 = 1\,099\,912$. Cette somme est amortissable sur 99 ans (11 110 par an).

Calcul de l'option de résiliation : dans la mesure où le contrat ne prévoit aucune indemnité à verser par le locataire en cas de cessation à la date anniversaire (fin de la 9^{ème} année), la valeur de l'option est nulle. Si, par exemple, la résiliation du contrat entraîne une indemnité de 200 000 (hypothèse ajoutée au sujet), celle-ci peut intervenir à la fin de chaque période de 9 ans :

Valeur actuelle de l'option de résiliation (effective tous les 9 ans) $= 200\,000 * (1.1^{-9} + 1.1^{-18} + 1.1^{-27} \dots + 1.1^{-99}) = 147\,269$.

Traitement comptable :

- **Droit d'usage :**

La comptabilisation du droit d'usage répond aux règles précédentes : amortissement de l'actif, et comptabilisation d'un remboursement de dette selon la méthode du coût amorti (obligation de payer les loyers pendant 99 ans).

- **Option de résiliation :**

Reste à définir le régime comptable qui pourrait, en logique, s'appliquer à l'option. Au regard des règles habituelles pour les options des instruments financiers, la comptabilisation initiale s'effectue au coût c'est-à-dire au montant déboursé. Ici, il est nul. L'actif d'option a donc un coût de zéro.

Comment comptabiliser par la suite ? L'application des règles des instruments financiers

consisterait à en inscrire l'évolution de juste valeur chaque année avec inscription dans les capitaux propres (si l'on considère le caractère non disponible à la vente) ou au résultat (en retenant le caractère de produits dérivés). Comme il ne s'agit pas d'un instrument financier, les règles (IAS 16 et IAS 38) permettent un choix entre la méthode du coût et la méthode de réévaluation). A noter qu'il est tout **à fait possible de retenir le coût** pour le droit d'usage et la réévaluation pour l'option de résiliation.

Un autre argument pour retenir une valeur d'entrée nulle ait qu'il n'y a pas de contrepartie à cet actif (option de résiliation). Le flux de trésorerie est nulle lors de la signature du contrat. Il n'y a pas de dettes car le flux futur est conditionnel.

Compte tenu de ces remarques, seul le droit d'usage apparaît en comptabilité lors de la signature du contrat :

Droit d'usage (actif)	1 099 912		
	Trésorerie		100 000
	Dettes		999 912

Bilan début N1 :

Actif		Passif	
Droit d'usage	1 099 912	Dettes	999 912
Trésorerie	- 100 000		

L'option de résiliation est un actif de zéro devant faire partie des mentions dans les annexes.

A l'inventaire, l'actif (droit d'usage) est amorti et la dette augmentée des intérêts (méthode du coût amorti) et diminuée des remboursements :

$$\text{Amortissement} = 1\,099\,912 / 99 = 109\,991.$$

$$\text{Intérêts de la dette} = (1\,099\,912 - 100\,000) * 10\% = 99\,991$$

$$\text{Remboursement} = 100\,000 - 99\,991 = 9$$

Ecritures fin N1 :

Charges d'amortissement	11 110		
	Amort, du droit d'usage		11 110

Dette		9	
Charges d'intérêts		99 991	
	Trésorerie		100 000

Bilan fin N1 :

Droit d'usage	1 099 912	Résultat	- 111 101
- Amortissements	- 11 110		
	1 088 802	Dettes	999 903
Trésorerie	- 200 000		
	888 802		888 802

Résultat fin N1 :

Charges		Produits	
Dot. aux amortissements	11 110		
Charges d'intérêts	99 991	Résultat	- 111 101

Cas 12 - Cas « à tiroirs » sur les contrats de location - Contrat 4

Corrigé indicatif - 4.1

A - Analyse du contrat selon l'IAS 17 :

8. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.

10. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat . Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient en principe conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location-financement sont les suivants:

(a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;

(b) le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;

(c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété;

(d) au commencement du contrat de location, 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;

et

(f) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

11. Les indicateurs de situations qui, individuellement ou conjointement, pourraient également conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement sont les suivants:

(a) si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur;

(b) les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple sous la forme d'une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location);

et

(c) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

Les conditions du contrat de crédit-bail immobilier correspondent au (b) car l'option d'achat (de 100) est insignifiante face à la valeur du bien (3 000 000).

Conclusions :

Il s'agit, selon l'IAS 17, du contrat de location-financement. dont les règles de comptabilisation sont les suivantes :

LES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DU PRENEUR

Contrats de location-financement

Comptabilisation initiale

1. **Au début de la période de location, les preneurs doivent comptabiliser les contrats de location-financement à l'actif et au passif de leur bilan pour des montants égaux à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location déterminées, chacune, au commencement du contrat de location. Le taux d'actualisation à utiliser pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé, sinon le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé. Les coûts directs initiaux encourus par le preneur sont ajoutés au montant comptabilisé en tant qu'actif.**

Évaluation ultérieure

2. **Les paiements minimaux au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière doit être affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période. Les loyers conditionnels doivent être comptabilisés comme une charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.**
3. Dans la pratique, lors de la ventilation de la charge financière entre les différentes périodes couvertes par le contrat de location, le preneur peut recourir à l'approximation pour simplifier les calculs.

Calculs préalables :

- Selon ces règles, l'intégralité des paiements (redevances + option d'achat) constitue le coût à payer à crédit et le taux d'actualisation sert pour le calcul du coût amorti, soit ici 10 % environ.
 - $(3\,000\,000 - 445\,000) = 445\,000 * (1+t)^{-1} + 445\,000 * (1+t)^{-2} \dots 445\,000 * (1+t)^{-9} + 100 * (1+t)^{-10}$
 - $t = 10 \%$

- Un plan théorique de remboursement de la dette est calculé sur les 10 ans :

	0	1	2	3	4	5
Dette début N	3 000 000	2 555 000	2 367 462	2 161 026	1 933 788	1 683 652
Annuité	445 000	445 000	445 000	445 000	445 000	445 000
Intérêts	-	257 462	238 564	217 762	194 864	169 658
Remboursement	445 000	187 538	206 436	227 238	250 136	275 342
Dette fin N	2 555 000	2 367 462	2 161 026	1 933 788	1 683 652	1 408 310

	6	7	8	9	10
Dette début N	1 408 310	1 105 223	771 594	404 346	91
Annuité	445 000	445 000	445 000	445 000	100
Intérêts	141 913	111 371	77 752	40 745	9
Remboursement	303 087	333 629	367 248	404 255	91
Dette fin N	1 105 223	771 594	404 346	91	0

- Le bien est inscrit à l'actif et amorti sur sa durée de vie utile de 25 ans (en logique linéaires à défaut d'autres précisions).

Ecritures début N1

Immeubles	3 000 000	
Dettes de crédit-bail		3 000 000

Dettes de crédit-bail	445 000	
Trésorerie		445 000

Bilan début N1 :

Actif		Passif	
Immeubles	3 000 000	Dettes	2 555 000
Trésorerie	- 445 000		

Bilan fin N1

Actif		Passif	
Immeubles	3 000 000	Résultat	- 377 462
- Amortissements	- 120 000		
	2 880 000	Dettes	2 367 462
Trésorerie	- 890 000		
	1 990 000		1 990 000

Résultat fin N1

Charges		Produits	
Dot. aux amortissements	120 000		
Charges d'intérêts	257 462	Résultat	- 377 462

Cas 12 - Cas " à tiroirs " sur les contrats de location - Contrat 4

Corrigé indicatif - 4.2

B - Analyse du contrat selon les différents modèles possibles

1 - L'approche par le droit d'usage :

Le locataire comptabilise à l'actif la valeur de son droit d'usage correspondant à la période de location et l'obligation de payer les loyers (dettes). Le bailleur reconnaît le droit de percevoir les loyers et la valeur résiduelle du bien à la fin du contrat de location.

Analyse :

Le locataire a un droit d'usage limité à 10 ans. Il comptabilise ce droit en actif (incorporel en logique) en contrepartie d'une dette. Le problème de l'évaluation se pose alors :

- Dans ce cas, la valeur du droit d'usage correspond à la valeur actuelle des seuls loyers à verser, actualisés au taux de 10 % (supposé être celui du marché), en contrepartie d'une dette.
- Le droit d'usage s'amortit sur la période de location (10 ans), de même que la dette.

Remarque :

Le fait de ne considérer que la période de location ne représente pas la réalité économique car l'immeuble sera acheté en fin de contrat (fin N10) et utilisé 25 ans sans aucun doute. Les résultats du coût amorti sont presque sans changement de même que la valeur initiale du bien (droit d'usage) car l'option est très faible (100). Mais, face à cette quasi constance de la dette, l'actif est faussé quant à sa durée d'utilisation ainsi que les résultats annuels.

Actualisations :

Valeur initiale du droit d'usage = $445\,000 + 445\,000 \cdot 1.1^{-1} + 445\,000 \cdot 1.1^{-2} \dots 445\,000 \cdot 1.1^{-9} = 2\,999\,962$

Tableau de remboursement de la dette :

	0	1	2	3	4	5
Dettes début N	2 999 962	2 554 962	2 367 420	2 160 980	1 933 737	1 683 596
Annuité	445 000	445 000	445 000	445 000	445 000	445 000
Intérêts	-	257 458	238 560	217 757	194 859	169 652
Remboursement	445 000	187 542	206 440	227 243	250 141	275 348
Dettes fin N	2 554 962	2 367 420	2 160 980	1 933 737	1 683 596	1 408 248

	6	7	8	9
Dettes début N	1 408 248	1 105 155	771 519	404 263
Annuité	445 000	445 000	445 000	445 000
Intérêts	141 906	111 364	77 744	40 737
Remboursement	303 094	333 636	367 256	404 263
Dettes fin N	1 105 155	771 519	404 263	0

Ecriture lors de la signature du contrat :

Droit d'usage (actif)	2 999 962	
Trésorerie		445 000
Dettes		2 554 962

Ecritures fin N1 :

Charges d'amortissement	299 996	
Amort, du droit d'usage		299 996

Dette		187 542	
Charges d'intérêts		257 458	
	Trésorerie		445 000

Bilan début N1 :

Actif		Passif	
Immeubles	2 999 962	Dettes	2 554 962
Trésorerie	- 445 000		

Bilan fin N1 :

Actif		Passif	
Immeubles	2 999 962	Résultat	- 557 454
- Amortissements	- 299 996		
	2 699 966	Dettes	2 367 420
Trésorerie	- 890 000		
	1 809 966		1 809 966

Résultat fin N1 :

Charges		Produits	
Dot. aux amortissements	299 996		
Charges d'intérêts	257 458	Résultat	- 557 454

2 - Le modèle de l'actif total :

Le locataire comptabilise la valeur globale du bien loué selon sa nature physique et, en contrepartie, l'obligation de payer les redevances (ou loyers) et la valeur de restitution du bien à la fin du contrat.

Analyse et conclusions :

Cette solution est celle de l'actuelle norme IAS 17 (Voir A ci-dessus).

3 - Le modèle du contrat exécutoire (*Executory contract*) :

Le locataire ne comptabilise aucun actif et aucune dette mais enregistre en charges de l'exercice les loyers payés. C'est le bailleur qui inscrit le bien à son actif et les loyers en produits. (C'est ce système qui est obligatoire en France pour les comptes individuels).

Analyse :

Seules les périodes de location sont comptabilisées en charges (ici un an). Cette solution est celle des normes françaises du Plan comptable.

Conclusions :

Ce modèle conduit à la même comptabilisation que l'actuel IAS 17 pour les contrat de location simple et il ne représente pas la réalité économique car l'option sera levée et l'immeuble acquis et utilisé sur 25 ans.

4 - Le modèle hybride :

Les contrats sont classés selon leurs caractéristiques soit en locations simples (modèle 3) ou location-financement (modèle 2).

Analyse et conclusion :

C'est la solution actuelle que retient l'actuelle norme IAS 17.