

TOSHIBA

[Tapez le titre du document]

[Tapez le sous-titre du document]

Paul Pustelniak

[Sélectionnez la date]

[Tapez le résumé du document ici. Il s'agit généralement d'une courte synthèse du document. Tapez le résumé du document ici. Il s'agit généralement d'une courte synthèse du document.]

Table des matières

LISTE DES ABREVIATIONS	5
INTRODUCTION	5
PREMIERE PARTIE :	8
EVOLUTION DU REFERENTIEL DE LA NORME IAS 17 : UNE SEULE QUALIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION	8
CHAPITRE 1 : Le projet de convergence de l'IASB et du FASB.....	9
Section 1 : Contexte et cadre réglementaire du dispositif actuel.....	9
1. Description et analyse du dispositif actuel.....	9
2. Les informations à fournir en annexe des comptes.....	15
3. Comparaison avec les normes américaines.....	16
Section 2 : Vers une nouvelle approche des contrats de location.....	17
1. La remise en cause de la norme existante.....	17
2. Les enjeux du projet de norme.....	18
3. Le calendrier prévisionnel et les modalités de la transition.....	19
CHAPITRE 2 : Présentation du projet de norme IAS 17.....	20
Section 1 : Présentation du projet de norme sur les locations.....	20
1. Présentation de l'exposé-sondage du 10 août 2010.....	20
2. La fin de la distinction entre location simple et location-financement.....	20
3. Le champ d'application du nouveau référentiel.....	21
Section 2 : Les débats autour de l'exposé-sondage du projet de norme.....	22
1. Les commentaires sur l'exposé-sondage (ED 2010/9) de l'ANC et de l'EFRAG.....	22
2. Les autres commentaires reçus.....	26
3. Vers un nouvel exposé-sondage.....	27
DEUXIEME PARTIE : EVOLUTION DU REFERENTIEL NORMATIF : DE NOUVEAUX MODES DE COMPTABILISATION	27

CHAPITRE 1 : Propositions de l'exposé-sondage sur la comptabilisation chez le.....	28
bailleur et difficultés d'application.....	28
Section 1 : Présentation du modèle retenu pour le bailleur.....	29
1. Principe de comptabilisation chez le bailleur.....	29
2. Principe du modèle de « Residual and receivable » (R&R).....	30
3. Cas particulier des contrats comportant des composants service et location.....	31
Section 2 : L'évaluation du contrat chez le bailleur : difficultés d'application.....	32
1. L'évaluation du contrat à la date de début pour le bailleur.....	32
2. L'évaluation ultérieure du contrat chez le bailleur.....	34
3. Exemples.....	36
Section 3 : Les principaux impacts du projet de norme IAS 17.....	38
1. Les impacts au niveau des états financiers des entreprises.....	38
2. Les informations à fournir dans l'annexe.....	40
3. Les impacts au niveau des ratios de l'entreprise et leurs conséquences.....	41
CHAPITRE 2 : Propositions de l'exposé-sondage sur la comptabilisation chez le.....	42
locataire : un seul mode de comptabilisation.....	42
Section 1 : L'évaluation initiale chez le preneur.....	42
1. Principe de comptabilisation chez le locataire.....	42
2. Cas particulier des contrats comportant des composants service et location.....	42
Section 2 : L'évaluation du contrat chez le locataire : difficultés d'application.....	42
1. Evaluation initiale : passif de loyers et droit d'utilisation.....	43
2. L'évaluation ultérieure.....	44
3. Exemples.....	45
Section 3 : Les principaux impacts du projet de norme IAS 17.....	49
1. Les impacts au niveau des états financiers des entreprises.....	49
2. Les informations à fournir dans l'annexe.....	51

3. Les impacts au niveau des ratios de l'entreprise et leurs conséquences.....	51
TROISIEME PARTIE :	53
TRANSITION VERS LE NOUVEAU REFERENTIEL : MISSION	
D'ACCOMPAGNEMENT DE L'EXPERT COMPTABLE FACE A CES	
BOULEVERSEMENTS	53
CHAPITRE 1 : L'expert-comptable et la mission de conseil.....	53
Section 1 : La mission de conseil de l'expert-comptable.....	53
1. Définition de la mission de conseil de l'expert-comptable.....	53
2. Cadre de l'intervention.....	54
3. Les entreprises sont-elles prêtes à faire face à ce projet de norme ?.....	55
Section 2 : Les difficultés liées à la mise en application du projet de norme.....	55
1. Difficultés d'ordre comptable.....	57
2. Difficultés d'ordre organisationnel.....	58
3. Difficultés d'ordre technique.....	59
Section 1 : La sensibilisation et la formation du personnel.....	60
1. Les conséquences sur le processus comptable.....	60
2. La sensibilisation des parties prenantes.....	60
3. La formation du personnel.....	60
Section 2 : Vers la mise en place de nouveaux modes de gestion.....	61
1. Mise en place d'une gestion de suivi des contrats.....	61
2. Mise en place de procédures.....	63
3. Accompagnement dans l'évolution des systèmes d'information.....	67
1. Approche rétrospective simplifiée.....	68
2. Approche rétrospective totale : IAS 8.....	70
CONCLUSION	72
BIBLIOGRAPHIE	76

LISTE DES ABREVIATIONS

ADI	Association des Directeurs Immobiliers
ANC	Autorité des Normes Comptables
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
EFRAG	European Financial Reporting Advisory Group
IAS	International Standards Boards
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee
IFRIC	International Financial reporting Interpretation Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
PCG	Plan Comptable Général
FASB	Financial Accounting Standard Boards
SEC	Security and Exchange Commission
SIC	Standards Interpretations Committee
US GAAP	US Generally Accepted Accounting Principles

INTRODUCTION

L'objectif de la norme IAS 17 "Contrats de location" consiste à d'établir, pour le preneur et le bailleur, les principes comptables appropriés et les informations à fournir au titre des contrats de location. Celle-ci repose sur le principe selon lequel la réalité économique de la transaction prime sur la forme juridique du contrat. Selon les textes en vigueur, le preneur et le bailleur doivent faire une distinction entre deux catégories de contrats :

- le contrat de location-financement : le bien loué donne lieu à la reconnaissance d'un actif immobilisé et d'une dette financière.
- le contrat de location simple : le bien loué donne lieu à la comptabilisation d'une charge de location tout au long de la période d'exécution du contrat.

La comptabilisation chez l'entité diffère suivant la catégorie de contrat.

Vers un modèle unique de comptabilisation des contrats de location ...

Cependant, dans un objectif de convergence entre les normes internationales applicables aux entreprises publiant des comptes consolidés en normes IFRS et les normes américaines du FASB, un projet de norme a été élaboré. L'objectif de ce projet élimine l'obligation faite par IAS 17 de distinguer le contrat de location simple du contrat de location-financement, afin de lui substituer un modèle unique de comptabilisation des contrats de location, applicable à tous les preneurs et bailleurs.

Avec ce projet, l'IASB vise notamment à répondre aux critiques formulées de longue date à l'encontre de la comptabilisation des contrats de location jugée d'une part trop permissive en matière de traitement hors bilan par les preneurs et, d'autre part, trop complexe et soumise à des règles arbitraires.

L'IASB et le FASB ont publié un exposé-sondage sur le projet de norme (l'ED 2010/9) le 17 août 2010 et l'a ouvert à commentaires jusqu'au 15 décembre 2010.

Un projet de norme très critiqué et un nouvel exposé-sondage ...

Plus de 800 lettres de commentaires ont été reçues suite à l'exposé-sondage d'Août 2010. Ce projet a été fortement critiqué notamment par l'ANC dans sa lettre du 24 décembre 2010 dans laquelle elle désapprouve le modèle retenu. Suite aux divers commentaires reçus, l'IASB et le FASB ont décidé le 21 juillet 2011 de rédiger un nouvel exposé-sondage qui est prévu être présenté durant le troisième trimestre 2013. L'IASB et le FASB réalise des travaux de groupe ainsi que des délibérations sur plusieurs thématiques prenant en considération les commentaires émis par les différents professionnels. Ce nouvel exposé-sondage sera suivi d'une autre consultation avant la publication du texte définitif, de sorte que la norme ne sera pas applicable avant 2015.

Bien que l'IASB et le FASB aient pu déjà ré-délibéré sur certaines thématiques de l'exposé-sondage ED/2010/9, il est à l'heure actuelle difficile de confirmer si le projet de normes déjà présenté en 2010 sera remanié en profondeur ou si seuls quelques dispositifs seraient modifiés.

Des opportunités de missions pour l'expert-comptable ...

Une enquête réalisée par le cabinet Deloitte et l'Association des Directeurs de l'Immobilier (ADI) auprès de 250 entreprises de différents secteurs montre que :

- 51 % des entreprises interrogées sont locataires de plus de 75 % de leur immobilier d'exploitation.
- 56 % ont juste entendu parler ou ne connaissent pas le projet de norme.

Les entreprises ne sont pas ainsi suffisamment préparées à faire face aux nouveaux dispositifs de l'exposé-sondage ED/2010/9 s'ils venaient à être publiés ou modifiés légèrement. Le nouvel exposé-sondage de 2012-2013 relatif à la norme IAS-contrat de location n'étant pas encore rédigé et ouvert à commentaires, le présent mémoire sera basé sur l'exposé-sondage paru en Août 2010.

Cette réforme implique une mise en conformité qui s'annonce lourde pour l'organisation car, afin de l'anticiper, les entreprises devront analyser leur situation locative mais également organiser une rationalisation de la gestion des contrats d'autant plus que cette norme est rétroactive. D'autant plus que ce modèle ne concerne pas uniquement les contrats de location ayant une nature immobilière mais aussi toutes les locations d'immobilisations quelles qu'elles soient. Exemple : la flotte automobile, le matériel informatique, téléphonique, bureautique, les avions, etc., d'une durée supérieure à un an (hors exception).

Hormis les retraitements, cette nouvelle comptabilisation aura des effets sur des indicateurs tels que le ratio d'endettement ou l'EBITDA, ce qui, indéniablement, impactera la stratégie des entreprises. Cette réforme aura des conséquences importantes tant pour les locataires que pour les bailleurs. L'adoption de la nouvelle norme risque donc de modifier la stratégie

immobilière des locataires du fait de la constatation d'une partie de leurs engagements locatifs au bilan. Bon nombre de locataires pourraient opter pour l'achat plutôt que la location.

L'expert-comptable est un acteur clé pour anticiper avec le client l'entrée en vigueur d'une nouvelle norme sur les contrats de location. Ce mémoire a un pour objectif de :

- présenter le projet de révision de la norme IAS 17 « Contrat de location » en prenant en compte les évolutions de celle-ci et ses incidences sur les états financiers ;
- identifier les difficultés pratiques tant pour le preneur que pour le bailleur. Les principaux exemples de ce mémoire porteront sur le secteur immobilier. Ce mémoire ne traitera pas non plus des caractéristiques juridiques des contrats.
- mettre en exergue les opportunités de missions pour l'expert-comptable dans l'accompagnement des entreprises. ;
- Fournir à celui-ci une base pour faciliter l'accompagnement de ses clients.

Pour répondre à ces objectifs, ce mémoire s'articule autour de trois parties :

- La première partie sera consacrée à la présentation générale de la norme IAS 17 en vigueur actuellement. Cette partie présentera par la suite le nouveau projet de norme établi en réponse aux faiblesses et lacunes de la norme en vigueur.
- La seconde partie exposera les méthodes de comptabilisation tant pour le bailleur que pour le locataire préconisées par le projet de norme IAS17. Celle-ci présentera les modèles de comptabilisation retenus pour le bailleur et le preneur mais aussi les difficultés d'application liées à l'évaluation initiale du contrat ainsi que l'évaluation ultérieure. Cette partie recensera aussi les incidences tant pour le bailleur que pour le locataire à travers des exemples.
- La dernière partie de ce mémoire sera consacrée aux missions de conseils de l'expert-comptable. Dans cette partie, on s'intéressera au rôle majeur que peut avoir l'expert-comptable dans l'accompagnement des entreprises face à ces changements de référentiel. Cette partie abordera les principales difficultés auxquelles seront

confrontés les entreprises et le rôle clé de l'expert-comptable. L'objectif est par conséquent de permettre au professionnel d'appréhender au mieux les difficultés de la mise en application de la norme et de lui permettre d'accompagner l'entreprise dans ces changements.

PREMIERE PARTIE :**EVOLUTION DU REFERENTIEL DE LA NORME IAS 17 : UNE SEULE
QUALIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION**

La globalisation du marché financier s'est accentuée dans les années 1970 : en effet, les investisseurs s'intéressaient de plus en plus à des opportunités d'investissement au niveau mondial ; les entreprises recherchaient des capitaux moins onéreux auprès des marchés financiers internationaux; et de plus en plus de regroupements d'entreprises étaient constatés au niveau international. Avec cette globalisation du marché, la nécessité d'harmoniser les systèmes comptables en vue d'obtenir des informations financières compréhensible de tous et comparables est ainsi apparue.

L'IASC (International Accounting Standards Committee) a été ainsi créé en 1973 à l'initiative de neuf pays afin de répondre à cet impératif et les normes publiées par cet organisme prenaient la dénomination d'IAS (International Accounting Standards). Les interprétations des normes IAS étaient identifiées comme des SIC (Standards Interpretations Committee).

En 2001, l'IASC est devenu l'IASB (International Accounting Standards Board). Les nouvelles normes publiées par l'IASB portent dorénavant la dénomination d'IFRS (International Financial Reporting Standards) au lieu d'IAS. Et les interprétations SIC sont devenues IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee).

L'ensemble des normes IAS, IFRS et interprétations SIC, IFRIC constituent le référentiel IFRS dont fait partie intégrante les normes IAS 17 « Contrat de location ».

Avec le règlement du 19 Juillet 2002, l'Union Européenne a rendu obligatoire l'application des normes IFRS pour les comptes consolidés des sociétés cotées à compter du 01^{er} Janvier 2005. L'application des normes pour les sociétés non cotées et les comptes individuels est laissée à l'appréciation des états membres. La France maintient l'utilisation du PCG avec un processus de convergence partiel avec les IFRS pour les comptes individuels, et autorise les

sociétés non cotées à choisir entre les normes IFRS et le règlement CRC 99-02¹ pour l'établissement de leurs comptes consolidés.

En 2002, l'IASB et le normalisateur américain FASB² établissent d'un commun accord un protocole d'accord relatif à la convergence des normes IFRS et des US GAAP. Cette convergence devrait amener la SEC (Security and Exchange Commission) à adopter les IFRS aux Etats-Unis.

Cette première partie sera consacrée à la présentation générale de la norme IAS 17, des raisons qui ont motivé l'IASB et le FASB à converger les normes afférents aux contrats de location ainsi qu'une présentation du projet de réforme en cours.

CHAPITRE 1 : Le projet de convergence de l'IASB et du FASB

Le présent chapitre présente le contexte et le cadre actuel des normes IAS 17 actuellement en vigueur ainsi que l'évolution vers un nouveau projet de normes en 2010.

Section 1 : Contexte et cadre réglementaire du dispositif actuel

Pour comprendre le contexte et le cadre réglementaire de la norme IAS17 en vigueur actuellement, la section ci-après explique les objectifs, le champ d'application de la norme, les principes de classification des contrats en contrat de location-financement ou en contrat de

¹Le règlement CRC 99-02 du Comité de la réglementation comptable, relatif aux comptes consolidés, homologué par arrêté du 22 juin 1999, expose les Règles et méthodes relatives aux comptes consolidés (RMCC) qui doivent être appliquées obligatoirement par les sociétés commerciales et les entreprises publiques soumises à l'obligation d'établir des comptes consolidés.

² Le Comité des normes comptables et financières, plus connu sous son nom anglais de Financial Accounting Standards Board ou sous son acronyme de FASB, est une association à but non lucratif, non gouvernementale, dont le but est de développer les principes comptables des États-Unis dans l'intérêt du public. La Securities and Exchange Commission a désigné le FASB comme l'organisme responsable de l'établissement des normes comptables pour les entreprises cotées aux États-Unis. Le FASB a pour mission « d'établir et d'améliorer les normes de comptabilité et d'information financière pour l'orientation et l'éducation du public, y compris les émetteurs, auditeurs et utilisateurs d'informations financières. »

location simple, la comptabilisation des contrats de location chez le preneur et chez le bailleur ainsi que les informations à fournir en annexe des comptes.

1. Description et analyse du dispositif actuel

1.1 Objectifs de la norme IAS 17 – Contrat de location

La norme IAS 17 a pour objectif de:

- préciser les principes comptables applicables pour le bailleur et le preneur (locataire),
- limiter les risques de manipulation, volontaires ou non, en faveur d'une location de bien afin de ne pas comptabiliser le bien en tant qu'actif ou de ne pas comptabiliser les dettes dans le passif.

1.2 Champ d'application de la norme IAS 17

Selon l'IAS 17 - §3 : Cette norme s'applique aux accords qui transfèrent le droit d'utilisation des actifs, même s'ils imposent aux bailleurs des prestations importantes dans le cadre de l'exploitation ou de la maintenance desdits actifs.

Cette norme suppose la prédominance de la substance sur l'apparence. En effet, elle s'applique sur tous les accords qui octroient un droit d'utilisation quelle que soit la forme juridique de l'accord considéré. A partir du moment où un droit d'utilisation est identifié dans un contrat n'ayant pas la forme juridique d'un contrat de location (contrat de prestation de services ou de fourniture de biens), la norme IAS 17 s'applique. Il faut cependant noter que même si un accord présente la forme juridique d'une location, en cas d'absence de droit d'utilisation, la norme IAS 17 n'est pas applicable.

Selon l'IAS 17 - §2 : La norme IAS 17 ne s'applique pas aux : (1) contrats de location relatifs à l'exploration ou l'utilisation de ressources naturelles telles que les minéraux, le pétrole, le gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables ; (2) accords de licences de biens tels que films, enregistrements vidéo, pièces de théâtre, manuscrits, brevets et droits

d'auteurs ; (3) location-financement comptabilisée en immeubles de placement chez le preneur ainsi que la location simple d'immeubles de placement chez le bailleur (régie par IAS 40); (4) location-financement de forêts et ressources naturelles similaires chez le preneur ainsi que la location simple de forêts et ressources naturelles similaires chez le bailleur (régie par IAS 41).

1.3 L'activation du bien loué selon la classification du contrat

La comptabilisation ou non du bien loué à l'actif du bilan est conditionné par la nature du contrat entre le bailleur et le preneur. La classification du contrat se fait à la date de signature du contrat, ou à la date d'engagement réciproque des parties sur les principales clauses du contrat, ou à la date de début de la période de location si celle-ci est différente de la date de signature, à laquelle le contrat de location est comptabilisé.

Selon l'IAS 17 - §4, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. Et deux types de contrat de location sont définis par la norme : la location-financement et la location simple.

Pour classer un contrat en location-financement ou location simple, la détermination de la substance de la transaction prime avant la forme juridique du contrat. Lorsque la quasi-totalité des risques et avantages associés à la propriété d'un actif est transférée au preneur, le contrat est catégorisé comme étant un contrat location-financement.

L'IAS 17- §10 précise des indicateurs de situation permettant de qualifier un contrat de location-financement :

- le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la période de location ;
- 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 de levée de l'option, pour que,

dès la conclusion du contrat de location, il soit raisonnablement certain que l'option sera levée ;

- 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 de l'actif ;
- à la date de conclusion du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux³ au titre de la location s'élève 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 les utiliser sans que des modifications majeures ne leur soient apportées.

D'autres indicateurs de situation additionnels facilitant le processus de qualification du contrat en location-financement sont également stipulés dans l'IAS - §11 :

- le preneur peut résilier le contrat de location et, les pertes subies par le bailleur afférentes à la résiliation sont à la charge du preneur ;
- les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont au bénéfice ou 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 ;
- le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur à celui du marché.

Les contrats de location qui portent sur un ensemble immobilier, incluant un terrain et une construction doivent être ventilés en un contrat de location de terrain et un contrat de location de construction. Selon les normes IAS 17, § 15A et 16, la répartition des paiements minimaux doit se faire à la date de conclusion du contrat et au prorata des justes valeurs

³ Les paiements minimaux correspondent aux paiements que le preneur est (ou peut être) tenu d'effectuer pendant la durée du contrat, à l'exclusion des loyers conditionnels et des coûts des services et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur. En outre, s'ajoutent à ce montant (IAS 17.4) :

- pour le preneur, tous les montants garantis par lui ou par une autre personne qui lui est liée ;
- pour le bailleur, toute valeur résiduelle dont le paiement lui est garanti par le preneur, par une personne liée au preneur, ou par un tiers indépendant qui a la capacité financière d'assumer ses obligations de garantie ;
- le prix d'exercice d'une option d'achat s'il existe une certitude raisonnable, à la conclusion du contrat, que cette option sera exercée.

relatives des « intérêts contractuels » détenus dans chacun des deux éléments afin de tenir compte de la durée de vie indéterminée des terrains et de la durée de vie limitée des constructions. Le contrat de location de terrain et le contrat de location de construction seront classés en location-financement ou en location simple selon les indicateurs de situation mentionnés précédemment.

La décomposition de l'ensemble immobilier n'est cependant pas requise si :

- les intérêts sont classés en immeuble de placement (donc régis par les normes IAS 40);
- le montant imputé pour la comptabilisation du terrain est insignifiant par rapport à la valeur de la construction. L'ensemble immobilier sera ainsi retenu comme une seule unité pour la durée de vie économique de la construction.

1.4 Comptabilisation des contrats de location chez le preneur

Cas d'une location-financement

Selon IAS 17 §20 et 21, le bien loué doit être comptabilisé dans les états financiers du preneur à la fois à l'actif, en immobilisation, et au passif, en dette financière, comme s'il s'agissait d'un achat à crédit pour le montant le moins élevé entre :

- la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location (calculée au taux d'intérêt implicite du contrat⁴ ou à défaut au taux d'endettement marginal⁵ du preneur);
- et la juste valeur de l'actif.

Ainsi, à la date de prise d'effet du contrat de location :

⁴ Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est le taux d'actualisation qui égalise, à la date de conclusion du contrat de location (IAS 17 §4) : d'une part, la somme actualisée (a) des paiements minimaux au titre de la location et (b) de la valeur résiduelle non garantie ; et d'autre part, la somme (c) de la juste valeur de l'actif loué et (d) des coûts directs initiaux du bailleur. Les coûts directs initiaux encourus par le preneur spécifiquement pour le contrat sont incorporés directement à l'actif (IAS 17 §24).

⁵ Le taux d'endettement marginal du preneur est le taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour un contrat similaire ou, si celui-ci ne peut être déterminé, le taux que le preneur pourrait obtenir, à la conclusion du contrat, pour emprunter les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif considéré, sur une durée et avec une garantie similaires à celles du contrat de location (IAS 17 §4).

D	Matériel	x
C	Emprunt	x

Les paiements de redevances ou de loyers sont par la suite ventilés en charge financière correspondant à l'emprunt obtenu et en remboursement de la dette vis-à-vis du bailleur. La charge financière doit être répartie 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 éventuellement versés au titre du contrat de location doivent être constatés en charges au compte de résultat sur la période au cours de laquelle ils sont encourus (IAS 17 §25).

Le preneur procède au calcul du:

- Le taux d'intérêt implicite est déterminé par l'équation : Valeur d'origine (montant le moins élevé) = somme des cash flows futurs actualisés
- Charge financière annuelle = capital restant dû en début de période x taux d'intérêt retenu
- Redevance annuelle = remboursement du capital + charge financière

Ainsi, à chaque fin d'exercice comptable :

D	Emprunt	Montant du remboursement du capital
D	Charges financières	Montant des charges financières
C	Banque	Montant de la redevance annuelle

Le bien loué étant comptabilisé comme actif fait l'objet d'un amortissement. La politique d'amortissement retenue est celle normalement appliquée à un bien de même nature et

conforme aux normes relatives aux immobilisations. Si le transfert de propriété n'est pas certain, le bien est à amortir sur la plus courte des délais ci-après :

- durée du contrat de location-financement,
- durée d'utilité de l'actif loué.

D	Dotation aux amortissements	x
C	Amortissement matériel	x

Selon les normes IAS36, le bien loué doit faire l'objet de tests de dépréciation afin de vérifier l'existence d'une perte de valeur à comptabiliser.

Cas d'une location simple

Le bien est comptabilisé en charges dans le compte de résultat sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera le preneur. (IAS 17 §33).

D	Loyers	Moyenne annuelle des loyers ou redevances
C	Banque	Montant de la redevance à payer au cours de l'année
C	Charges à payer	Différence entre redevance annuelle à payer au cours de l'année et la moyenne annuelle

1.5 Comptabilisation des contrats de location chez le bailleur

Cas de la location-financement

Comme le bailleur transfère la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif loué au preneur, la location-financement s'apparente à une vente à crédit. Le bailleur doit ainsi présenter l'actif loué comme une créance pour un montant égal à l'investissement net⁶ dans le contrat (IAS 17 §36).

D	Prêt (immobilisation financière)	x
C	Vente	x

Les redevances ou loyers reçus du preneur sont décomposés en deux types de revenus :

- le profit ou la perte résultant de la vente éventuelle de l'actif loué,
- les produits financiers sur la durée du contrat de location. Leur calcul s'effectue sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'encours d'investissement net restant du bailleur (IAS 17 §39).

Le loyer perçu va diminuer à la fois le montant du principal (porté en immobilisation financière) et le montant des produits financiers non acquis.

Ainsi, tous les ans :

D	Banque	Montant de la redevance annuelle
---	--------	----------------------------------

⁶ L'investissement net dans le contrat de location est égal à la valeur actualisée de l'investissement brut (paiements minimaux du point de vue du bailleur augmentés de la valeur résiduelle non garantie lui revenant) au taux d'intérêt implicite du contrat (IAS 17 §4). L'investissement brut dans le contrat de location est la somme des paiements minimaux au titre de la location-financement du point de vue du bailleur, majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur

C	Prêt	Part du prêt remboursé
C	Produits financiers	Montant des produits financiers

Cas de la location simple

Les revenus locatifs doivent être comptabilisés en produits dans le compte de résultat de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué (IAS 17 §50).

Les coûts directs initiaux encourus par le bailleur lors de la conclusion du contrat négociation et rédaction d'un contrat de location simple) sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et sont comptabilisés en charges sur la période de location sur la même base que les revenus locatifs. (IAS 17 §51 et 52).

D	Banque	Montant de la redevance annuelle
D	Produits à recevoir	Différence entre redevance annuelle à payer au cours de l'année et la moyenne annuelle
C	Produits des locations	Moyenne annuelle des loyers ou redevances

2. Les informations à fournir en annexe des comptes

Selon les paragraphes 31-35 de l'IAS 17, les informations à apporter par le preneur incluent :

Cas de la location-financement

- la valeur nette comptable, à la date de clôture, pour chaque catégorie d'actif ;
- le rapprochement, à la date de clôture, entre le total des paiements minimaux futurs au titre de la location et leur valeur actualisée ;
- le total des paiements minimaux futurs à la date de clôture et leur valeur actualisée ventilés pour chacune des périodes suivantes : à moins d'un an, entre un an et 5 ans, à plus de 5 ans
- les loyers conditionnels comptabilisés en charges de la période ;
- le total des paiements minimaux futurs de sous-location à recevoir au titre des contrats de sous-location non résiliables ;
- une description générale des principales dispositions des contrats de location.

Cas de la location simple

- le montant, à la date de clôture, des paiements minimaux futurs à effectuer et ventilés par échéance (moins d'un an, entre un an et 5 ans, plus de 5 ans) ;
- le montant, à la date de clôture, des paiements minimaux futurs à recevoir au titre des contrats de sous-location non résiliables ;
- les montants des paiements de location et de sous-location comptabilisés en charges dans le résultat en indiquant séparément les paiements minimaux, les loyers conditionnels, les revenus des sous-locations ;
- la description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur.

Selon les paragraphes 47-56 de l'IAS 17, les informations à apporter par le bailleur incluent :

Cas de la location-financement

- un rapprochement entre l'investissement brut dans le contrat de location à la date de clôture et la valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au titre de la location à la date de clôture, pour chacune des périodes suivantes : à moins d'un an, à plus d'un an mais à moins de cinq ans et à plus de cinq ans ;
- les produits financiers non acquis ;

- les valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur ;
- la correction de valeur cumulée des paiements minimaux non recouvrables au titre de la location ;
- les loyers conditionnels comptabilisés en résultat ;
- une description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.

Cas de la location simple

- le montant des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables, en cumul et ventilé pour chacune des périodes suivantes : à moins d'un an, à plus d'un an mais moins de cinq ans, et à plus de cinq ans ;
- le montant total des loyers conditionnels comptabilisés en résultat pendant la période ;
- une description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.

3. Comparaison avec les normes américaines

La norme IAS 17 a été principalement influencée par la norme américaine FAS 13 émise en Novembre 1976 par le FASB pour réglementer la comptabilisation des opérations de *leasing* aux Etats-Unis. Cette norme a fait l'objet de plusieurs amendements et éclaircissements. Plusieurs pays comme Grande-Bretagne, Canada, Belgique, Allemagne ou la France se sont inspirés dans cette norme américaine pour asseoir leurs normes nationales.

En effet, les normes américaines traitent différemment les *capital lease* et les *operating lease*. La classification entre ces deux types de leasing est basée sur l'analyse de l'intention du locataire après signature du contrat. Si le locataire désire acquérir le bien loué à terme, l'opération est considérée comme un emprunt bancaire avec les conséquences comptables nécessaires. Lorsque le locataire envisage sérieusement d'acheter le bien loué, l'opération s'inscrit dans le cadre d'un *capital lease*, le locataire doit enregistrer le bien à l'actif du bilan pour le montant le moins élevé entre la valeur vénale du bien et la valeur actuelle nette des

loyers à verser plus la valeur actuelle de la valeur résiduelle ou de l'option d'achat. En contrepartie, une dette du même montant est constatée au passif.

Si le locataire n'envisage cependant pas d'acquérir le bien, l'opération s'inscrit dans le cadre d'une location simple.

Pour qualifier une opération de capital *lease*, le FASB a défini quatre critères :

- le transfert automatique de propriété,
- une option d'achat à prix réduit,
- une durée irrévocable de location supérieure ou égale à 75% de la durée de vie économique du bien,
- une valeur actualisée des loyers supérieure ou égale à 90% du prix de vente du bien.

Il suffit qu'un de ces critères soit satisfait.

Section 2 : Vers une nouvelle approche des contrats de location

Le constat des faiblesses et lacunes de la norme IAS 17 ont incité les normalisateurs à proposer un projet de normes qui réponde un peu plus aux besoins de transparence et d'utilité des informations financières pour les utilisateurs des états financiers.

1. La remise en cause de la norme existante

Les fondements de la norme IAS 17 reposent sur la classification des contrats de location en location-financement et en location simple ainsi que le traitement différencié de ces deux types de contrat. Cette norme a fait l'objet d'un certain nombre de critiques à savoir l'insatisfaction des besoins des utilisateurs, la complexité et la subjectivité ainsi que la faiblesse conceptuelle.

L'insatisfaction des besoins des utilisateurs

Retraitements des locations simples: certains utilisateurs estiment que les locations simples font également naître un actif et une dette qui devraient être comptabilisés au bilan du locataire.

Insuffisance des informations dans les annexes: malgré le retraitement des contrats de location dans le but de disposer d'états financiers reflétant la réalité financière de l'entité, les informations disponibles dans les notes annexes sont toujours considérées comme étant insuffisantes pour réaliser des bons ajustements.

Difficulté de comparer les des états financiers: le traitement comptable différencie dans le cas d'un contrat de location-financement et d'un contrat de location simple. Dans le premier cas, les biens loués sont inscrits en poste de bilan, pour le second cas, les imputations comptables se font en compte de résultat. Ces deux modèles comptables impactent de manière différente les états financiers et réduisent la comparabilité des états financiers d'entreprises de même secteur par exemple.

Risque de transformation de la réalité: le locataire ou le bailleur disposent d'une certaine latitude à classer un contrat de location dans une catégorie qui l'intéresserait plus qu'une autre. En effet, certains preneurs préféreraient classer un contrat en location simple pour disposer d'une source de financement qui ne figure pas dans l'endettement au bilan. Les dettes sont ainsi sous-estimées et le preneur pourrait facilement bénéficier d'une appréciation positive des équilibres financiers favorable pour les investisseurs.

La complexité et la subjectivité

Le modèle comptable se repose sur des principes généraux tels que « *le degré d'imputation au bailleur ou au preneur des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif loué* » dans la catégorisation d'un contrat de location. Ces principes généraux laissent une grande marge d'interprétation subjective et de manipulation aux utilisateurs bien que les normes IAS fournissent des exemples et des indicateurs de situations à prendre individuellement ou collectivement, pour faciliter la qualification des contrats en locations-financement.

Les critères de la norme IAS 17 n'est pas suffisamment précise en comparaison à la norme américaine SFAS 13 de qui elle s'est inspirée. En effet, la norme américaine établit une classification plus complexe en quatre catégories : locations équivalentes à des ventes, locations avec financement direct, locations à effet de levier et locations simples. Elle définit également des critères précis et chiffrés comme la durée du contrat égale ou supérieure à 75 % de la durée de vie estimée ou la valeur actuelle des paiements minimaux au début de la location supérieure ou égale à 90 % de la juste valeur du bien à l'origine du contrat. Les critères prévus par la norme IAS 17 ne sont pas chiffrés favorisant une interprétation subjective des entités.

La faiblesse conceptuelle

Non-respect des contraintes du cadre conceptuel: Les normes IFRS sont élaborées en vue de fournir un outil de décision aux investisseurs en priorité. Le principe de prédominance de la substance sur l'apparence doit donc être systématiquement appliqué. L'information doit refléter au maximum la mesure de la performance grâce à la minimisation des possibilités d'arbitrage des dirigeants.

Pour tout contrat de location, le preneur obtient le droit d'utiliser le poste loué. Ce droit satisfait les critères de définition d'un actif. En parallèle, le locataire s'engage à payer des loyers qui remplissent les conditions d'une dette. Suivant les principes du cadre conceptuel, le contrat de location simple donne donc naissance à un actif et à une dette qui doivent être comptabilisées au bilan, ce qui n'est pas le cas de la norme IAS 17.

Locations et autres arrangements contractuels: La norme IAS 17 – contrat de location diverge par rapport au traitement d'autres accords similaires selon que les accords satisfont ou non la définition d'une location. L'IFRIC 4 étudie par exemple les conditions permettant de définir si un accord contient un contrat de location, il essaie de déterminer les critères d'identification du transfert du droit d'utilisation d'un actif au sein d'un contrat de fournitures.

Absence de transparence et d'image fidèle: le traitement différencié des contrats des deux types de contrat location aboutit à des informations financières imparfaites et pas nécessairement viables qui peuvent être aussi graves que la non-consolidation de sociétés ad-hoc. Consciente de cette faiblesse, la SEC américaine a recommandé au FASB de travailler de concert avec l'IASB afin de rapprocher les normes comptables internationales (IFRS) et les normes comptables américaines.

2. Les enjeux du projet de norme

Ainsi, dans le cadre du rapprochement des normes comptables internationales IFRS et des normes comptables américaines, un projet de norme commun ED/2010/9 a été présenté par l'IASB et le FASB. Il est principalement destiné à « améliorer la présentation et l'intelligibilité de l'information financière portant sur les effets financiers des contrats de location. »⁷

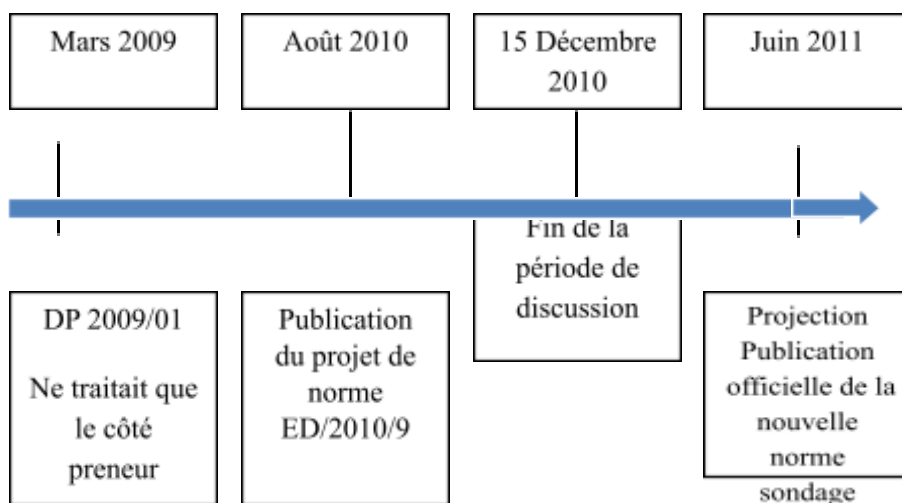
L'IASB a en effet estimé que de nombreux investisseurs doivent encore retraiter les états financiers présentés suivant le dispositif actuel de l'IAS 17. Ces retraitements visent à évaluer les effets générés par les contrats de location simple dont certains représentent un mode de financement puisqu'ils représentent des loyers équivalant à 90% de la juste valeur du bien loué. Ces derniers devraient être comptabilisés à l'actif en contrepartie d'un passif financier selon le normalisateur.

3. Le calendrier prévisionnel et les modalités de la transition

Ci-dessous le récapitulatif du calendrier prévisionnel initial du projet de réforme des normes IAS 17 :

⁷ Refonte de la norme comptable internationale sur les contrats de location (IAS 17) par Lionel Escaffre, Option Finance, 11/04/201

Figure 1. Calendrier prévisionnel du projet de norme ED/2010/9



L'exposé-sondage prévoit des modalités de transition d'application des nouveaux dispositifs: tous les contrats de location en cours à la date d'application initiale seront soumis à la nouvelle norme de comptabilisation des contrats de location. Tous les contrats en cours à la date de première application du nouveau dispositif seront donc retraités selon une méthode rétrospective simplifiée à partir du début de la première période comparative présentée dans les premiers états financiers pour lesquels le bailleur ou le preneur a appliqué la norme révisée.

CHAPITRE 2 : Présentation du projet de norme IAS 17

Le présent chapitre se focalise sur la présentation du projet de norme IAS 17, des principes qui sous-tendent cette proposition, de la teneur des commentaires reçus après son ouverture aux commentaires des professionnels et de la suite donnée par les deux normalisateurs IASB et FASB à ces nombreux commentaires.

Section 1 : Présentation du projet de norme sur les locations

1. Présentation de l'exposé-sondage du 10 août 2010

L'IASB et le FASB ont publié le 10 Août 2010 l'exposé-sondage ED 2010/9 portant sur la comptabilisation des contrats de locations dans le cadre de la réforme de la norme IAS 17 retenue comme une des priorités des travaux de convergence IFRS/US GAAP. Le document a été ouvert à commentaires jusqu'au 15 décembre 2010 et était prévu être publié officiellement avant le second semestre 2011. L'exposé-sondage n'avait précisé aucune date d'entrée en vigueur, celle-ci devait être fixée après l'étude des commentaires reçus et après la finalisation des projets de convergence conjoints réalisés par l'IASB/FASB sur d'autres normes.

2. La fin de la distinction entre location simple et location-financement

La principale caractéristique de ce nouvel exposé-sondage réside dans la disparition de la distinction entre le contrat de location simple et le contrat de location-financement. Tous les contrats entrant dans le champ d'application de l'ED 2010/9 devront être comptabilisés en actifs et passif et s'inscrire dans les bilans du preneur et du bailleur.

Les points ci-après résument en grande ligne les points saillants du nouveau dispositif proposé :

- Les contrats de location actuellement classés comme des contrats de location simple seront comptabilisés comme suit : une charge d'amortissement et une charge d'intérêt remplacent les charges locatives. La charge totale est constatée et comptabilisée au début de la période de location.
- Les estimations des loyers conditionnels, des garanties de valeur résiduelle et des pénalités liées aux options de renouvellement sont à inclure dans le passif de location selon une méthode prenant en compte les résultats prévus.

- Lors du renouvellement des locations, les loyers devront être inclus dans le passif de location sur la base de la période de location estimée la plus longue possible.
- Les estimations des paiements au titre de la location ainsi que des périodes de renouvellement sont réévaluées si des faits et circonstances montrent que les montants présentés ont changé de manière significative.
- Deux méthodes sont applicables aux bailleurs: la méthode axée sur l'obligation de fournir des prestations ou la méthode de la décomptabilisation. L'application des méthodes dépend du transfert au preneur du contrôle et la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de la totalité de l'actif loué.
- L'exposé-sondage privilégie l'identification de composantes ne relevant pas du contrat de location.
- Plus d'informations seront fournies en annexe par le bailleur et le preneur.
- Le bailleur et le preneur ne pourront pas conserver les droits acquis en vertu des contrats de location existants à l'issue de la transition et ces droits nécessiteront l'ajustement des périodes comparatives.
- L'adoption du dispositif réformé pourrait avoir des conséquences considérables en matière d'impôt différé.

3. Le champ d'application du nouveau référentiel

L'exposé-sondage s'applique à tous les contrats de location sans distinction, à l'exception des locations : (1) d'actifs incorporels; (2) d'actifs d'exploration et d'exploitation de ressources minières et pétrolières ; (3) d'actifs biologiques ; (4) ainsi que les contrats de location conclus entre la date de commencement du contrat de location et la date de début de la période de

location s'ils répondent à la définition d'un contrat déficitaire selon IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ; (5) les immeubles de placement régis par la norme IAS40.

L'exposé-sondage s'applique cependant aux contrats qui comportent à la fois à la fois une composante « service » et une composante « location ».

Contrats s'assimilant à des achats ou à des ventes : ils sont également exclus du champ d'application de l'exposé-sondage. En effet, un contrat qui stipule le transfert automatique de la propriété du bien loué à l'issue de la période de location et qui transfère la quasi-totalité des risques et avantages au preneur est considéré comme un achat du preneur et une vente du bailleur. Un contrat s'assimile également à un achat lorsqu'il intègre une option d'achat à prix de faveur lorsqu'il est raisonnablement certain au commencement du contrat de location et qu'il est certain que le preneur se prévaudra de cette option. Outre ces deux critères, l'entité doit également considérer tous les faits et circonstances pertinents et ne pas se baser uniquement sur la façon dont le contrat est décrit pour déterminer si celui-ci s'assimile ou non à un achat ou une vente.

Contrats de location avec option d'achat levée : Dès qu'un preneur a levé l'option d'achat d'un contrat de location, ce dernier n'entre plus dans le champ d'application de l'exposé-sondage puisque la levée de l'option implique l'achat de l'actif.

Contrats d'une durée égale ou inférieure à 1 an : Les normalisateurs proposent un dispositif simplifié. Le preneur comptabilise un actif et un passif sans actualiser les paiements futurs. Le bailleur peut choisir, au cas par cas, de ne pas comptabiliser une créance ou un passif de location, mais de continuer à comptabiliser l'actif et de comptabiliser les loyers dans le résultat net sur la période de location.

Contrats contenant des éléments de location et des éléments de service : Le preneur et le bailleur doivent identifier les éléments de « service distinct » sur lesquels l'exposé-sondage ne s'appliquera pas d'une manière générale. Un élément de service est considéré comme distinct si l'entité ou une autre entité vend séparément un service similaire séparément ou si l'entité

pouvait vendre ledit service séparément parce que le service a une fonction distincte et fait l'objet d'un profit distinct.

Selon les termes prévus dans l'exposé-sondage, §50 à 52, le preneur et le bailleur devront répartir les paiements requis entre les différents éléments de service et de location.

En cas d'application de la méthode axée sur l'obligation de fournir des prestations (qui sera expliquée plus en détail dans la partie 2 du mémoire) : Si le preneur ou bailleur n'arrive pas à répartir les paiements requis pour les éléments de service et de location ou si l'élément de service n'est pas distinct, le contrat sera traité dans son ensemble comme une location.

En cas d'application de la méthode de la « décomptabilisation » (qui sera également expliquée en détail dans la partie 2) : le preneur ou le bailleur doivent répartir de manière raisonnable les éléments de service et les éléments de location même si l'élément de service n'est pas distinct.

Section 2 : Les débats autour de l'exposé-sondage du projet de norme

L'exposé-sondage ED/2010/9 a soulevé un énorme débat autour des professionnels. La multitude de commentaires ne pouvant être intégralement traités au niveau de ce mémoire, cette section ne retient que les points saillants des commentaires reçus par l'IASB et le FASB.

1. Les commentaires sur l'exposé-sondage (ED 2010/9) de l'ANC et de l'EFRAG

Commentaires de l'EFRAG

L'European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG)⁸ a transmis le 15 décembre 2010 sa lettre de commentaires à l'International Accounting Standards Board (IASB) concernant l'exposé-sondage (ED/2010/9) sur les contrats de location.

L'EFRAG reconnaît la nécessité d'améliorer les normes comptables afin de répondre aux besoins des utilisateurs des états financiers à condition que les nouveaux dispositifs améliorent réellement la norme IAS 17 existante. Elle a ainsi fait part des commentaires⁹ ci-après qui ne constituent pas en son sens des améliorations réelles du dispositif actuel.

- La frontière entre les contrats de location (notamment les contrats de location simple) et les contrats de service, lesquels font l'objet d'un traitement comptable très différent, est difficile à définir. L'EFRAG estime que les critères proposés dans l'IFRIC 4 (Déterminer si un contrat inclut une location) ne permettent pas de distinguer quel traitement comptable est approprié pour chaque transaction spécifique.
- Le fondement conceptuel, selon lequel un actif est représentatif d'un ensemble de droits (donc selon lequel le bien loué est représentatif du droit d'utilisation), n'est pas appliqué de façon constante dans le projet de norme.

En effet, le modèle hybride retenu pour les bailleurs reproduit en substance celui de la norme IAS 17. La méthode axée sur l'obligation de fournir des prestations contredit cependant le fondement du modèle du droit d'utilisation appliqué par les preneurs à tous leurs contrats de location. L'EFRAG approuve l'approche du droit d'utilisation pour les preneurs et une simple décomptabilisation partielle pour les bailleurs.

L'opération de transaction de vente et d'une cession bail comme la vente de l'actif suivie d'un contrat de location contredit également le fondement du modèle du droit d'utilisation. L'EFRAG pense que, dans un tel contrat, le preneur vend tous ses droits sur l'actif, sauf le droit d'utilisation qui est inclus dans le contrat de location.

⁸ L'EFRAG - European Financial Reporting Advisory Group, organisme créé en 2011, remplit entre autres le rôle de Comité Technique pour la Commission européenne. Il fournit des conseils sur la qualité technique des normes IFRS.

⁹ Traduction des commentaires émis par l'EFRAG dans sa lettre du 15 Décembre 2010 – www.focusifrs.com

- L'EFRAG estime que les contrats de location de courte durée ne font pas l'objet de réels allègements.
- Les montants dus au titre des options et des loyers conditionnels ne devraient pas être pris en compte dans l'évaluation des actifs et des passifs du contrat et devraient faire l'objet d'une comptabilisation et d'une évaluation selon des critères spécifiques.
- Les informations demandées dans les notes annexes ne sont pas considérées comme pertinentes pour les utilisateurs des états financiers.

L'EFRAG conclut que l'IASB poursuive sa réflexion et ses travaux, au-delà, si besoin, du calendrier qu'il s'était fixé pour finaliser la norme (Juin 2011 et qu'il se focalise sur :

- une meilleure définition des informations nécessaires,
- une meilleure distinction entre les informations à intégrer dans les états financiers et celles à publier, cette distinction doit être basée sur la définition de l'actif et du passif,
- des critères additionnels qui permettent de distinguer la location de contrat et les contrats de service.
- une évaluation des coûts d'application du projet.

Commentaires de l'ANC

L'Autorité des normes comptables (ANC) a transmis ses commentaires sur l'exposé-sondage (ED/2010/9) sur les contrats de location, le 24 décembre 2010 à l'IASB.

La lettre de l'ANC fait part de sa désapprobation sur le modèle comptable proposé dans l'exposé-sondage, que ce soit du côté des bailleurs ou des preneurs. La refonte de la norme

IAS 17 Contrat de location n'est pas justifiée au sens de l'ANC et celle-ci fournit les argumentations suivantes¹⁰:

- Pour l'ANC, les informations contenues dans les états financiers et celles fournies en annexe suivant le dispositif actuel de la norme IAS 17 répondent suffisamment aux besoins en informations des utilisateurs. Selon cette entité, la majorité des utilisateurs ne requièrent pas des modifications de la norme.
- La comptabilisation d'un actif et d'un passif pour tous les contrats de location présentera des difficultés d'application au vu du champ d'application de l'ED. Les modèles proposés n'élimineront pas les possibilités pour les preneurs ou bailleurs d'habiller les contrats de location en contrats de services pour permettre leur décomptabilisation.
- La constatation systématique d'un actif et d'un passif reviendrait à méconnaître la réalité économique de certains contrats de location. En effet, dans la majorité des contrats, les preneurs n'acquièrent pas les biens loués, ils achètent en quelque sorte de la flexibilité, c'est-à-dire, la possibilité de disposer du bien durant une période pour laquelle ils auront besoin du bien et les bailleurs fournissent cette flexibilité.
- Le modèle proposé ne simplifie pas les traitements comptables des preneurs dans le cas des contrats à court terme alors que les bailleurs peuvent maintenir le même dispositif existant pour les contrats de location-financement.
- Le traitement proposé pour les options et les loyers conditionnels, sur lesquels le preneur n'a pas le contrôle effectif, est en contradiction avec les définitions d'un actif et d'un passif du cadre conceptuel de l'IASB ; de plus, le traitement des options n'est pas cohérent avec celui retenu dans l'ED 2010/6 « Reconnaissance des produits provenant de contrats avec les clients ».

¹⁰ Ces argumentations reprennent les traductions françaises de la lettre de commentaires (en anglais) émise par l'ANC le 24 Décembre 2010 - www.focusifrs.com

- Les modèles proposés pour les bailleurs ne sont pas cohérents avec les modèles proposés pour les preneurs. Ces modèles ne sont pas basés sur des principes bien établis:
 - En effet, le principe comptable proposé pour les bailleurs basé sur le principe de la quasi-totalité des risques et avantages associés à l'actif est différent du principe comptable proposé pour les preneurs basés sur leurs droits d'utilisation : en effet, le preneur a acheté le droit d'utilisation du bien et il a une obligation inconditionnelle de payer les loyers. Ce principe est contradictoire avec celui du bailleur qui se trouve dans l'obligation de continuer à mettre le bien à la disposition du preneur. (revoir version anglaise – obligation de performance)
 - Les modèles proposés pour les transactions de vente et la cession bail ne sont pas cohérents avec le principe que les actifs constituent un ensemble de droits et d'obligations.

Outre les commentaires ci-dessus, l'ANC argumente par ailleurs que le modèle proposé est devenu plus complexe et qu'il peut affecter de manière négative la qualité de l'information financière. En effet, selon elle, le fait d'évaluer selon une méthode statistique, au début du contrat et tout au long du contrat, la durée du contrat, les loyers conditionnels, et les garanties résiduelles ne garantit pas la transparence des informations, ne permet pas leur meilleure comparabilité et ne contribue pas à refléter dans les états financiers la réalité économique et financière de sa situation.

Elle a également soulevé que les coûts de mise en œuvre de la refonte seront supérieurs aux avantages qui en découleront. En effet, le modèle proposé nécessite pour les preneurs et les bailleurs de changer leurs systèmes d'information sans tenir compte des impacts de la refonte de la norme IAS 17 sur les résultats et les ratios (indicateurs de performance) des deux parties prenantes.

L'ANC conteste par ailleurs la non réalisation d'un test de terrain étendu étant donné que les modèles proposés constituent des changements majeurs.

L'ANC ne soutient pas ainsi la publication de l'ED 2010/9 comme étant une norme étant donné que ce projet, à son sens, n'apporte pas de réelles améliorations par rapport au dispositif existant.

2. Les autres commentaires reçus

Le projet de normes IAS 17 a suscité un intense débat confirmé par les 785 lettres de commentaires reçues par l'IASB. La présente sous-section ne présente pas une liste exhaustive des commentaires reçus, elle restitue les griefs exprimés majoritairement par les professionnels :

- Le recours intensif à des anticipations du long terme

Le projet ED/2010/9 ne répond pas par ailleurs aux principales demandes d'amélioration du projet portant notamment sur la durée du contrat de location à considérer lors de la comptabilisation. Cette durée tend à augmenter considérablement lorsque les renouvellements sont pris en compte. En effet, le modèle proposé exige que les entreprises estiment la durée des loyers, incluant les loyers conditionnels, ce qui peut conduire l'estimation vers des durées parfois très longues. Dans la pratique, cette estimation s'avère difficile et incohérente puisqu'elle dépasse de très loin l'étendue dans le temps des prévisions habituelles des entreprises. Les résultats obtenus sont peu fiables et risquent d'être volatiles.

Les professionnels recommandent ainsi à l'IASB de proposer des critères plus souples dans la prise en compte des renouvellements.

- Le manque de prise en compte de la stratégie des entreprises

Les preneurs recourent à des locations simples pour disposer de flexibilité dans leur gestion quotidienne (flexibilité dans la gestion des parcs immobiliers ou du parc automobile) et pour bénéficier de flexibilité dans leur financement. Le projet de norme ED/2010/9 ne prend pas en considération les besoins de flexibilité des preneurs.

Le projet de norme préconise par ailleurs que les contrats intégrant des éléments de location et des éléments de service soient traités comme des contrats de location si les éléments de service ne sont pas distincts. La considération d'un élément de service comme une location et donc comme « un droit d'utilisation » est contraire à la définition d'un actif et de passif dans le cadre conceptuel des IFRS. Le passif des entreprises qui ont recours aux contrats de location/service va littéralement exposer. L'augmentation du passif aura des impacts négatifs sur les ratios de l'entreprise et sur son levier d'endettement. Les entreprises auront plus de mal à trouver des financements et devront supporter des coûts financiers plus élevés.

- La complexité du dispositif proposé

Les deux modèles proposés dans l'ED/2010/9 pour traiter les contrats de location du côté du bailleur ne répondent pas au souci des professionnels de bénéficier de normes et de systèmes moins complexes que le dispositif existant. Ils rendent la pratique actuelle plus compliquée.

Les modalités d'évaluation des loyers conditionnels sur une base attendue impliquent une révision annuelle des prévisions à long terme surtout lorsque les loyers sont fondés sur la performance des preneurs (chiffre d'affaires, EDBITDAR,...) ou sur le degré d'utilisation des actifs.

- La non réponse au caractère cyclique des normes comptables

La crise financière a démontré les inconvénients du caractère procyclique de certaines normes comptables qui sont établies avant tout pour répondre aux attentes des investisseurs et des marchés financiers au lieu de se focaliser sur la nécessité de refléter la réalité économique des entreprises et de répondre aux besoins des entrepreneurs et des acteurs publics.

La réforme de la norme IAS 17 sur la comptabilisation des contrats de location, telle qu'elle est actuellement envisagée par l'IASB dans son exposé sondage du 19 août 2010, ne semble pas tenir compte de ces enseignements. La norme ne répond pas forcément aux besoins des entrepreneurs et ne répond pas non plus aux sollicitations du G20 pour améliorer les règles

prudentielles et les normes comptables afin d'atténuer leurs effets procycliques. En l'état actuel, la norme proposée permet pas de disposer de données comparables.

3. Vers un nouvel exposé-sondage

Suite à la clôture de réception des divers commentaires sur l'ED/2010/9 au mois de Décembre 2010, l'IASB et le FASB ont organisé des réunions de travail conjointes en Janvier et Avril 2011, en Janvier et en Juin 2012. Ils ont organisé par ailleurs des tables rondes publiques en Décembre 2010 et en Janvier 2011 pour discuter des commentaires de l'exposé-sondage, pour engager un dialogue constructif avec diverses parties prenantes incluant les directeurs comptables et financiers, les auditeurs et les experts-comptables ainsi que les utilisateurs des états financiers.

Le 21 Juillet 2011, l'IASB et le FASB ont annoncé leur intention de présenter un exposé-sondage révisé relatif à la norme IAS 17. Les diverses parties prenantes auront ainsi l'occasion d'émettre des commentaires sur les révisions effectuées par ces normalisateurs après la publication et la réception des commentaires de l'ED/2010/9 en Décembre 2010. Bien que l'IASB et le FASB n'aient pas encore complètement délibéré, la décision de présenter un nouvel exposé-sondage est justifiée par des révisions substantielles apportées à la version de 2010. Les normalisateurs continuent de délibérer sur chacun des aspects de la norme IAS 17 et envisage de présenter le nouvel exposé-sondage durant le troisième trimestre 2013.

DEUXIEME PARTIE : EVOLUTION DU REFERENTIEL NORMATIF : DE NOUVEAUX MODES DE COMPTABILISATION
--

L'exposé-sondage ED/2010/9 préconise un modèle unique de comptabilisation basé sur le droit d'utilisation. Deux différentes approches de comptabilisation sont préconisées chez le bailleur selon qu'il conserve ou non les risques et avantages inhérents à un actif loué et une

approche unique est préconisée chez le preneur. Les deux chapitres de la présente partie présente les règles de comptabilisation chez le bailleur et le preneur.

CHAPITRE 1 : Propositions de l'exposé-sondage sur la comptabilisation chez le bailleur et difficultés d'application

Le premier principe de la comptabilisation des contrats de location repose en premier lieu sur la définition d'un contrat de location.

Selon l'exposé-sondage ED/2010/9, § B1 : « À la date de passation d'un contrat, l'entité doit déterminer si celui-ci est ou contient un contrat de location, en se fondant sur la substance du contrat, et à cette fin évalue :

- (a) si l'exécution du contrat dépend de la fourniture d'un ou de plusieurs actifs spécifiés (le ou les « actifs sous-jacents ») ; et
- (b) si le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif spécifié pendant une période convenue.

L'exécution du contrat dépend de la fourniture d'un actif spécifié : le bailleur ou le preneur doit déterminer si le ou les actifs sont identifiés de façon implicite ou explicite. Un actif est « spécifié » implicitement s'il est impossible ou trop difficile pour le bailleur de fournir d'autres actifs en remplacement du bien loué pendant la durée de location. Il est également spécifié implicitement si le bailleur peut remplacer le bien loué par un autre actif mais le fait rarement en pratique en raison par exemple d'un aménagement important réalisé par le preneur sur le bien loué.

Un contrat qui permet au bailleur de remplacer l'actif spécifié par un actif similaire après la date de début de la location ne contient pas de contrat de location parce que le bien n'est pas spécifié, même si le contrat identifie explicitement un actif spécifié. . Cependant, un contrat qui permet ou impose au fournisseur de fournir des actifs de remplacement seulement lorsque l'actif spécifié ne fonctionne pas correctement peut être un contrat de location. En outre, une

disposition contractuelle (conditionnelle ou non) permettant ou imposant au fournisseur de fournir des actifs de remplacement pour une raison quelconque à compter d'une date spécifiée n'empêche pas le traitement en contrat de location avant la date de remplacement.

Le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif spécifié : Un contrat confère le droit d'utiliser un bien s'il donne droit au preneur de le contrôler et de l'utiliser pendant la durée de location, ce qui est le cas si l'une quelconque des conditions suivantes est remplie :

- (a) le preneur a la capacité ou le droit d'exploiter l'actif ou peut demander à d'autres de l'exploiter de la façon tout en obtenant ou en contrôlant plus qu'une partie négligeable de la production ou autre utilité du bien ;
- (b) le preneur a la capacité ou le droit de contrôler l'accès physique au bien ;

Section 1 : Présentation du modèle retenu pour le bailleur

Le projet de normes IIS 17 propose deux modèles de traitement des contrats de location selon le degré de conservation des risques et avantages inhérents à l'actif loué : l'obligation de prestation et la décomptabilisation. D'une façon générale, les normalisateurs ont conçu les deux modèles pour les adapter au modèle de gestion des bailleurs.

1. Principe de comptabilisation chez le bailleur

Le modèle de l'obligation de prestation s'appliquera lorsque l'essentiel des risques et avantages inhérents à l'actif loué est conservé par le bailleur. Les risques comprennent les pertes éventuelles dues à une sous-utilisation du bien ou à son obsolescence ainsi que les variations de rentabilité provenant de la conjoncture économique. Les avantages peuvent provenir des profits attendus de l'utilisation du bien et des gains dus à l'augmentation de la valeur du bien ou à sa réalisation avec plus value.

Le modèle de l'obligation de prestation s'adapte au modèle de gestion d'un bailleur qui tire des revenus de la gestion active des actifs sous-jacents : le risque lié à l'actif demeure le principal risque.) Ce modèle de gestion est par exemple illustré par le cas d'un bailleur qui loue un actif à plusieurs parties pendant la durée de vie de l'actif sous-jacent ou d'un bailleur qui vend l'actif à la fin de la période de location. Le bailleur doit cependant analyser soigneusement tous les faits et circonstances afin de définir le modèle de traitement de contrat de location le plus approprié.

Lorsque le modèle de l'obligation de prestation s'applique, le bailleur maintient l'actif à son bilan et il enregistre:

- une créance représentant les loyers attendus et les coûts directs initiaux¹¹ qu'il supporte;
- ainsi qu'une dette correspondant à son obligation de mettre le bien loué à la disposition de son locataire. Cette dette n'inclut pas les coûts directs.

Les valeurs de la créance et de la dette se calculent en actualisant les loyers futurs au taux d'actualisation équivalant au taux d'intérêt que le bailleur pratique.

2. Principe du modèle de « *Residual and receivable* » (R&R)

Le modèle de la décomptabilisation sera appliqué lorsque le bailleur ne conserve pas une partie importante des risques ou des avantages inhérents à l'actif loué et qu'il les transfère ainsi en grande partie au preneur ou au locataire. Il s'applique par exemple au bailleur qui :

¹¹ Les coûts directs initiaux sont des coûts essentiels directement associés à la conclusion, par le preneur ou le bailleur, d'un contrat de location, qui n'auraient pas été engagés si la transaction de location n'avait pas eu lieu. Ils peuvent comprendre : (a) les commissions ; (b) les honoraires juridiques ; (c) l'évaluation de la situation financière du preneur potentiel ; (d) l'évaluation et l'enregistrement des sûretés personnelles, sûretés réelles et autres garanties ; (e) la négociation des conditions du contrat ; (f) la préparation et le traitement de la documentation du contrat ; (g) la finalisation de la transaction ; (h) les autres coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la conclusion du contrat.

- loue un actif à une seule partie pendant la durée de vie de l'actif. Le risque principal du bailleur est le risque du crédit.
- ou le bailleur concessionnaire ou fabricant qui a recours aux contrats de location pour faire des profits sur des biens qu'autrement il vendrait.

L'obligation contractuelle du bailleur pour ce modèle est de livrer le bien loué au preneur, le bailleur ne maintient donc pas le bien dans son actif dans son intégralité. Le bailleur doit comptabiliser un actif qui correspond au droit de recevoir des loyers.

Droit de recevoir des loyers

= Valeur actualisée des paiements à recevoir plus les coûts directs initiaux

Il doit éliminer une partie de la valeur comptable : la valeur de l'immobilisation est réduite de la valeur déjà donnée en location pour ne garder que le droit résiduel conservé par le bailleur.

La valeur donnée en location à réduire de la valeur d'immobilisation appelée également quote-part d'immobilisation se calcule suivant la formule ci-après :

Quote-part d'immobilisation=

Juste valeur¹² du droit de recevoir les loyers / Juste valeur de l'actif x valeur comptable de l'actif

Le bailleur doit en outre, à la date de début de la période de location, comptabiliser les revenus tirés de la location correspondant à la valeur actuelle des paiements au titre de la location et la charge liée au contrat de location correspondant au coût de la portion de l'actif

¹² La juste valeur est une méthode de valorisation des actifs prônée par les normes comptables internationales IFRS, qui s'appliquent aux comptes consolidés des sociétés cotées ; elle y est définie comme « le montant lu pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint, entre parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale ». Selon la méthode de la juste valeur, les actifs sont valorisés dans les bilans à leur valeur de marché à la date de clôture du bilan, contrairement à la « valorisation au coût historique », utilisée dans les normes comptables françaises, selon laquelle l'actif reste valorisé dans les comptes à son prix à la date d'achat, même si sa valeur de marché a entretemps évolué.

décomptabilisé. Ces montants sont enregistrés dans les revenus et le coût des marchandises vendues s'ils sont générés dans le cadre des activités normales du bailleur.

En résumé, le bailleur doit comptabiliser en résultat net les éléments suivants ¹³:

- les revenus locatifs représentant la valeur actuelle des paiements locatifs et la charge locative représentant le coût de la fraction de l'actif sous-jacent qui est décomptabilisée à la date de début du contrat de location ;
- les produits d'intérêts afférents au droit de recevoir des paiements locatifs ;
- le revenu locatif et la charge locative résultant d'une réévaluation de la durée de location exigée ;
- les variations de valeur du droit de recevoir des paiements locatifs résultant d'une réévaluation du montant prévu des loyers conditionnels et des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle exigée;
- les pertes de valeur du droit de recevoir des paiements locatifs ou de l'actif résiduel.

La partie non décomptabilisée est reclassée en tant qu'actif résiduel et fait partie des immobilisations corporelles, elle figurera cependant sur une ligne bien distincte. Elle fait l'objet de tests de dépréciation selon les dispositions de la norme IAS 36.

3. Cas particulier des contrats comportant des composants service et location

Le bailleur ou le preneur doivent déterminer si le contrat de location contient une composante service distincte à la date de comptabilisation du contrat de location en tenant compte de tous les contrats négociés parallèlement avec la même partie. Une composante service est distincte si l'entité pourrait vendre le service séparément parce que le service a une fonction distincte et qu'il génère également une marge distincte.

¹³ § 47, exposé-sondage ED/2010/9

La composante service est distincte

Le preneur et le bailleur doivent répartir les paiements requis par le contrat entre la composante service et la composante location.¹⁴ Si les parties n'arrivent pas à répartir les paiements, la détermination de l'approche à appliquer est réalisée pour le contrat dans son ensemble.

La composante service n'est pas distincte

Approche de l'obligation de prestation : si la composante service n'est pas distincte, le preneur et le bailleur doivent comptabiliser le contrat dans son ensemble comme un contrat de location.

Approche de la décomptabilisation : si la composante service n'est pas distincte, le bailleur doit répartir les paiements entre la composante service et la composante location selon une base raisonnable, par exemple le prix de vente spécifique du service. Le bailleur comptabilise une créance pour la composante location seulement, et il comptabilise la composante service selon les principes proposés aux paragraphes 50 à 52 de Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients.

Réévaluation

Si en cours de la période de location, les loyers viennent à changer pour un contrat incluant à la fois une composante service et une composante location, l'entité doit calculer la variation imputable à la composante service et à la composante location. Si cette répartition est difficile à réaliser, l'entité pourrait répartir la variation entre la composante service et la composante location dans la même proportion déterminée à la date de début du contrat.

¹⁴ Sur la base des principes proposés aux paragraphes 50 à 52 de Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients.

Section 2 : L'évaluation du contrat chez le bailleur : difficultés d'application

Les écritures comptables relatives à un contrat de location se fait à trois niveaux : durant l'évaluation initiale (date de commencement du contrat), durant l'évaluation ultérieure (durant les paiements ou la réception des loyers) et lors de la réévaluation en clôture d'exercice si nécessaire. Etant complexes, le personnel comptable et financier peut se heurter à des difficultés d'application.

1. L'évaluation du contrat à la date de début pour le bailleur

- a. L'évaluation du contrat de location est réalisée à sa date de commencement et elle ne pourra pas faire l'objet d'une réévaluation. Ce principe ne tient malheureusement pas compte des risques et avantages importants auxquels peuvent s'exposer un bailleur pendant la période prévue du contrat de location ou après la période de location.

Les risques possibles qui peuvent être encourus par le bailleur au cours de la période de location comprennent par exemple les loyers conditionnels importants au cours de la période de location, les options de prolongation ou d'annulation du contrat ou la prédominance des services non distincts dans le contrat de location courant.

Les risques possibles qui peuvent être encourus après la période de location incluent par exemple la grande différence entre la période de location et la durée d'utilité de l'actif surtout si le bien loué est spécifique. Il arrive également que la valeur de l'actif sous-jacent change de manière considérable après la durée de location.

Ces différents risques doivent être considérés et évalués par le bailleur à la date de début du contrat de location ce qui est difficile à appliquer dans la pratique étant donné que la durée de location peut durer de 5 à 40 ans, ce qui dépasse largement l'horizon habituel des projections financières ou opérationnelles d'une entreprise. Plus la période de location à considérer est longue, plus il est difficile de faire des estimations fiables.

- b. La créance se calcule par l'actualisation des loyers futurs au taux d'actualisation équivalant au taux d'intérêt que le bailleur pratique. L'évaluation initiale d'une créance au titre d'un contrat de location à la date de commencement du contrat de location.

La durée du contrat de location

L'actualisation se fait sur la durée du contrat de location basée sur la période de location la plus probable et la plus longue possible. Divers éléments sont à prendre en considération dans la détermination de cette durée :

- les clauses de renouvellement et de résiliation, explicites ou implicites,
- les éléments contractuels précisant les loyers prévus au contrat, les remises octroyées en cas de renouvellement, les loyers conditionnels qui peuvent consister en une indemnité de résiliation ou en une garantie sur la valeur résiduelle du bien en fin de contrat,
- les éléments non contractuels tels que les conséquences fiscales, les clauses statutaires ou les constructions sur sol d'autrui,
- la place ou l'utilité du bien loué dans l'activité du preneur,
- les intentions du preneur et les expériences passées.

Loyers prévus au contrat

Les éléments ci-après sont inclus dans l'évaluation de la créance :

- les loyers fixes,
- les loyers conditionnels, les loyers variables et les garanties de valeur résiduelle significatifs à condition qu'ils aient été évalués de manière fiable. Le bailleur appliquera les taux ou les indices à terme disponibles ou les taux ou indices en vigueur pour les loyers conditionnels.

Comme nous le verrons dans le chapitre 2. portant sur la comptabilisation du contrat de bail chez le preneur, ce principe n'est pas le même que celui du preneur qui doit tenir compte des loyers conditionnels et des garanties de valeur résiduelle même s'ils n'ont pas été évalués de façon fiable. Cette différence de traitement crée des asymétries d'informations au niveau du bailleur d'un côté et du preneur de l'autre côté.

- les clauses de renouvellement ou de résiliation du contrat,
- les pénalités liées aux options de renouvellement,
- les services rattachés à l'actif loué
- la durée de vie restante de l'actif mis en location à la fin du contrat,
- les événements envisagés qui pourraient avoir un impact considérable sur la valeur résiduelle de l'actif loué.

Le bailleur devrait appliquer les démarches suivantes pour déterminer les loyers à considérer au titre du contrat :

- identifier les scénarii raisonnablement possibles (probabilité de renouvellement du contrat ou projection la plus probable du chiffre d'affaires pour calculer les loyers variables, ...),
- évaluer les flux de trésorerie pour chaque scénario,
- calculer la valeur actualisée de ces flux de trésorerie,
- estimer la probabilité de réalisation de chaque scénario,
- prendre en considération le loyer résultant du scénario le plus probable.

- c. Certains bailleurs perçoivent des loyers réglés d'avance sur les contrats de location. Ils pourraient ne pas être en mesure d'appliquer le modèle de l'obligation de la prestation. Le bailleur doit déterminer son degré d'exposition aux risques et aux avantages inhérents à la propriété du bien loué pendant et après la période de location. Cette distinction peut être difficile à réaliser dans la pratique car les limites pour la détermination du modèle approprié à utiliser ne sont pas claires.

2. L'évaluation ultérieure du contrat chez le bailleur

Cas de la méthode d'obligation de prestation

Evaluation annuelle

A la fin de chaque année de location :

- la créance est évaluée ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Sa dépréciation éventuelle est calculée selon la norme IAS 39 qui contient les règles de dépréciation des créances évaluées au coût amorti.
- la dette est amortie selon le mode d'utilisation de l'actif par le locataire (sur la base du nombre d'unités produites par exemple) ou linéairement si cette information ne peut pas être déterminée de manière fiable.

Réévaluation

Au cas où des faits ou des circonstances peuvent contribuer à changer de manière considérable la valeur présentée au titre de la créance, le bailleur doit réévaluer la valeur comptable de la créance. Cette réévaluation portera sur la durée de location estimée, les paiements à recevoir compte tenu des loyers conditionnels, les garanties de valeur résiduelle ainsi que les pénalités liées aux options de renouvellement.

Ci-dessous les ajustements à réaliser en cas de réévaluation :

- lorsque la période de location a changé, la créance et le passif de location sont à ajuster.
- lorsque les paiements à recevoir au titre de la location changent, les changements de paiements sont à comptabiliser dans le résultat net si le passif de location associé a été

réglé. Dans le cas contraire, ils sont à comptabiliser en ajustement de la créance et du passif de location. L'ajustement de la dette ne peut cependant pas avoir effet de la rendre négatif. La dette est ramenée à zéro et le montant restant à ajuster en surplus est constaté en charge donc inclus dans le résultat net.

- Si l'actualisation des loyers conditionnels se fait sur la base des taux d'intérêt de référence et que ce taux vient à changer, le bailleur devra réviser son taux d'actualisation pour tenir compte des changements. Les taux d'actualisation autre que les taux d'intérêts de référence ne sont en aucun cas changés même si la période de location ou les montants à payer pour les loyers conditionnels changent.

Cas de la méthode de décomptabilisation

Évaluation ultérieure

Le bailleur devra évaluer la créance de la location au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. L'actif résiduel ne fera l'objet d'une nouvelle évaluation qu'en cas de changement de la période de location ou en cas de dépréciation de l'actif. A chaque date de présentation de l'information financière, le bailleur devra appliquer les normes IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » pour déterminer si son droit de recevoir des paiements au titre de la location s'est déprécié et les normes IAS 36 « Dépréciation d'actifs » pour déterminer si l'actif résiduel s'est déprécié.

Réévaluation

Dès que de nouveaux faits ou circonstances sont susceptibles de changer considérablement le droit de recevoir des paiements au titre de la location, les paiements attendus (incluant la période de location, les loyers conditionnels, les pénalités liées aux options de renouvellement et les garanties de valeur résiduelle) devront être réévalués à chaque période de présentation de l'information financière.

Si la réévaluation de la période de location entraîne un changement de la valeur de l'actif résiduel, cette valeur devra être répartie entre les droits décomptabilisés et l'actif résiduel, et la valeur comptable de l'actif résiduel sera ajustée en conséquence.

Les changements liés aux loyers conditionnels, aux garanties de valeur résiduelle, aux pénalités liées aux options de renouvellement pouvant être estimés de manière fiable devront être comptabilisés dans le résultat net.

La réévaluation de la créance des loyers se fait suivant les mêmes conditionnalités et les mêmes dispositions que celles de la méthode de l'obligation de prestation. De même, le taux d'actualisation ne peut être réévalué que si le bailleur a utilisé un taux d'intérêt de référence.

3. Exemples

Exemple de détermination de la durée de contrat de location

Les éléments contractuels d'un contrat de location font état d'une durée de location non résiliable de 10 ans et d'une option de renouvellement de 5 ans à la fin du 10^{ème}, 15^{ème} et 20^{ème} année.

Durée	Probabilité	Probabilité cumulée
10 ans	49%	100%
15 ans	21%	51%
20 ans	15%	30%
25 ans	15%	15%

La durée de location à tenir compte dans le traitement du contrat de location est celle présentant une probabilité de réalisation la plus longue et la plus probable : donc 15 ans dans le présent exemple.

Exemple de détermination des loyers à comptabiliser pour un contrat de location

Prenons l'exemple d'un contrat de location d'une durée de 15 ans. Les loyers sont de nature variable et s'élèvent à 10% du chiffre d'affaires brut par an avec un montant minimal de CU 1 000/an. Le bailleur utilise un taux d'endettement marginal de 8%.

Ci-dessous l'estimation des loyers variables avec un chiffre d'affaires de CU 20 000 la première année :

En CU	Scénario 1 CA stable	Scénario 2 Croissance du CA de 5% par an	Scénario 3 Baisse du CA de 2% par an	Total
CA (1 an)	150 000	215 000	130 000	
Total loyers variables (excédent du montant minimal)	15 000	28 160	11 145	
Valeur actualisée	8 560	14 415	6 785	
Probabilité	40%	30%	30%	
	3 425	4 325	2 035	9 785

La valeur actualisée des loyers prévus serait de CU 18 345 représentant la somme des loyers variables CU 9 785 et les loyers planchers CU 8 560.

Les loyers planchers équivalent à l'actualisation du CU 1000 sur 15 ans.

Exemple d'application du modèle de l'obligation de prestation

Un bailleur donne en location pour 5 ans une machine dont la durée de vie est de 10 ans. En contrepartie, il perçoit un paiement annuel de 1 500 € à terme échu. La valeur comptable de la machine au début de la période de location est de 20 000 € et le taux d'actualisation retenu est de 7 %. Le bailleur estime qu'il conserve l'essentiel des risques et avantages inhérents à la machine louée.

L'actualisation des loyers futurs au taux d'actualisation équivalant au taux d'intérêt que le bailleur pratique donne la valeur de 6 150 € ($1\,500 \times (1 - 1,07^{-5})/0,07$).

Au début de la période de location, ci-dessous l'enregistrement effectué par le bailleur :

D	Créance de location	6 150 €
C	Dette de location	6 150 €

A la fin de la première année, le bailleur enregistre la perception du loyer :

D	Banque	1 500 €
C	Créance de location	1 500 €

La créance est évaluée ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

D	Créance de location (6 150 x 7%)	431 €
C	Produits financiers	431 €

La dette est amortie selon le mode d'utilisation de l'actif par le locataire (sur la base du nombre d'unités produites par exemple) ou linéairement si cette information ne peut pas être déterminée de manière fiable : la dette sera amortie linéairement sur 5 ans pour cet exemple.

D	Dette de location (6 150/5)	1 230 €
C	Produits de location	1 230 €

Le bien loué conservé dans l'actif du bailleur fait l'objet d'un amortissement : 20 000€/10, donc de 2 000€.

D	Dotations aux amortissements	2 000 €
C	Produits de location	2 000 €

Exemple d'application du modèle de décomptabilisation

Un bailleur loue pour 10 ans une machine d'une durée de vie de 10 ans, moyennant le paiement annuel d'un loyer de 1 000 € à terme échu. Le taux du contrat est de 8 %. Au début de la période de location, la juste valeur du bien est de 7 000 € et sa valeur comptable de 5 000 €.

Le bailleur ne conserve pas l'essentiel des risques et avantages inhérents à la machine louée, le contrat de location sera ainsi traité suivant le modèle de la décomptabilisation.

La valeur actualisée des paiements est égale à 6 710 €, soit $1\,000 \times (1 - 1,08^{-10})/0,08$.

La quote-part décomptabilisée est égale à 4 793 €, soit $6\,710 / 7\,000 \times 5\,000$

D	Créance de location	6 710 €
D	Coût des ventes	4 793 €
C	Immobilisation	4 793 €
C	Produit de location	6 710 €

Le bien loué demeure dans les comptes du bailleur pour un montant de 207 €, soit 5 000 - 4 793.

A la fin de la première année, le bailleur perçoit un loyer et enregistre l'écriture :

D	Banque	1 000 €
C	Créance de location	1 000 €

Section 3 : Les principaux impacts du projet de norme IAS 17

1. Les impacts au niveau des états financiers des entreprises

Cas de la méthode de l'obligation de prestation ou l'obligation de performance

Dans le bilan, la valeur comptable de l'immobilisation est déduite de la dette au titre de l'obligation de performance. Si cette dette est supérieure à la valeur comptable du bien loué, il

en résulte une dette nette figurant au passif. Le bilan restitue ainsi un actif net et un passif net lié au contrat de location.

Le compte résultat du bailleur inclut les produits financiers sur la créance, le revenu de la location ainsi que l'amortissement de l'actif. Et ces produits et charges sont présentés distinctivement des autres produits et dotations aux amortissements. Ils doivent être présentés séparément des autres produits d'intérêts, produits et charges d'amortissement de l'entité.

Dans le tableau des flux de trésorerie, les loyers encaissés par le bailleur sont enregistrés dans les flux provenant des activités opérationnelles.

Cas de la méthode de décomptabilisation

Dans le bilan figurent la créance au titre de la location qui doit être présentée séparément des autres actifs financiers et l'actif résiduel qui doit être précisée sur une ligne distincte des autres immobilisations corporelles.

Dans son compte de résultat net, le bailleur doit présenter les revenus locatifs et les charges locatives. La présentation doit refléter le mode d'activités du bailleur. La valeur présentée séparément dans le résultat net peut être brute ou nette selon le modèle de gestion du bailleur. Si la location est un moyen accessoire d'obtenir des revenus d'actifs habituellement vendus par l'entité, le produit résultant de l'enregistrement de la créance de loyers est une composante du chiffre d'affaires et la partie décomptabilisée de la valeur comptable de l'actif loué est enregistrée en coût des ventes. Si l'activité du bailleur est de financer l'actif loué, le produit provenant de l'enregistrement de la créance de loyers est présenté au compte de résultat sous déduction de la valeur nette comptable de la partie décomptabilisée de l'actif loué.

Une présentation de la valeur nette des revenus et des charges est privilégiée lorsque le bailleur se sert des contrats de location comme des sources de financement. Une présentation de la valeur brute des revenus et des charges ainsi qu'un coût des marchandises vendues sera utilisée pour les cas des fabricants et concessionnaires qui utilisent la location comme un autre

moyen de vendre leurs produits qu'ils vendraient autrement. Les revenus d'intérêts découlant des actifs loués sont à présenter séparément des autres revenus d'intérêt.

Le bailleur devra présenter les flux de trésorerie provenant des paiements au titre de la location. Les entrées de trésorerie devront être présentées séparément des autres flux de trésorerie liés à l'activité et les variations de la créance au titre de la location devront être présentées séparément des autres créances liées à l'activité.

2. Les informations à fournir dans l'annexe

L'exposé-sondage ED/2010/9 augmente de façon significative la quantité d'information à fournir relativement aux contrats de location. Une entité devra fournir des informations quantitatives et qualitatives qui « identifient et expliquent les montants comptabilisés dans les états financiers relativement aux contrats de location » et qui « décrivent l'incidence potentielle des contrats de location sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie futurs. »

Les informations à fournir demandées dans l'exposé-sondage devraient être utiles aux utilisateurs des états financiers.

Les informations à fournir incluront entre autres :

- la nature des accords de location et leur description générale.
- les coûts directs initiaux engagés pendant la période de présentation de l'information financière et compris dans l'évaluation du droit d'utilisation ou du droit de recevoir des paiements locatifs.
- des descriptions des modalités des loyers conditionnels, des options de renouvellement et des garanties de valeur résiduelle ainsi que des informations sur les changements

d'hypothèses et de jugements relatifs aux options, aux loyers conditionnels, aux garanties de valeur résiduelle et aux taux d'actualisation.

- des explications sur les options qui ont été comptabilisées comme partie intégrante du droit d'utilisation et sur celles qui ne l'ont pas été.
- l'existence d'options permettant au preneur d'acheter l'actif sous-jacent, et les principales conditions dont elles sont assorties.
- un rapprochement entre les soldes d'ouverture et de clôture des actifs et des passifs liés aux contrats de location. Ce rapprochement concerne les droits de recevoir des paiements locatifs; les obligations au titre de contrats de location comptabilisés suivant une approche de l'obligation de prestation; les actifs résiduels découlant des contrats de location sur lesquels le modèle de décomptabilisation est appliqué.
- les informations sur les principales conditions des contrats de location qui n'ont pas encore débuté et qui créent des droits et obligations importants pour le bailleur ou le preneur.
- les restrictions imposées par les contrats concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.

Le bailleur et le preneur doivent s'interroger sur le niveau de détail nécessaire pour satisfaire aux obligations en matière d'information à fournir et doivent veiller à bien séparer les informations relatives aux contrats de location afin de ne pas les noyer dans un regroupement d'informations de toute nature.

Le bailleur doit particulièrement fournir l'information sur :

- le degré de conservation des risques et avantages inhérents à l'actif sous-jacent pris en considération pour déterminer la méthode de comptabilisation appliquée.

- les pertes de valeur découlant des contrats de location en séparant celles qui découlent de l'approche de l'obligation de prestation et de l'obligation de décomptabilisation.
- « une analyse par échéance du droit de recevoir des paiements locatifs présentant les flux de trésorerie non actualisés sur une base annuelle pour les cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes. L'analyse doit distinguer les flux de trésorerie attribuables aux montants minimaux à recevoir prévus dans le contrat de location (c'est-à-dire à l'exclusion des loyers conditionnels et des paiements attendus du preneur au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle) et les montants comptabilisés dans l'état de la situation financière ».

3. Les impacts au niveau des ratios de l'entreprise et leurs conséquences

Impacts sur les ratios

L'adoption de ces nouveaux modèles de comptabilisation des locations auront de multiples incidences sur les ratios de l'entité. Les ratios concernés incluent à titre d'exemple :

- le ratio d'endettement et le gearing,
- le ratio de couverture des frais financiers,
- le ratio de rotation de l'actif etc...

Les utilisateurs de ces ratios, notamment ceux qui l'utilisent dans le cadre de covenants devraient prendre en compte leur détérioration découlant du nouveau mode de traitement des contrats de location.

L'enregistrement d'une charge d'intérêt alourdit le coût des loyers en début de contrat alors que le dispositif appliqué actuellement permet de comptabiliser les loyers d'une manière linéaire.

La décomposition du loyer en deux composantes (intérêts et amortissements) modifie le résultat d'exploitation et l'EBITDA.

Les flux opérationnels de l'entité seraient améliorés étant donné que les loyers sont présentés dans la catégorie des flux opérationnels contrairement aux dispositions actuelles qui les considèrent comme des flux de financement.

Impacts organisationnels

Les dispositions du nouvel exposé-sondage ED/2010/9 pourraient engendrer des impacts organisationnels considérables. Elles nécessiteraient un suivi détaillé des contrats de location de l'entité ainsi qu'une importante modification des systèmes d'information de l'entreprise. En effet, toutes les informations utiles à l'évaluation d'un contrat de location doivent être collectées telles que la durée du contrat, les loyers conditionnels, etc... Le système d'information doit également permettre de réaliser de manière rapide et fiable les calculs requis pour la comptabilisation des contrats de location. La collecte d'information et le système d'information doivent par ailleurs permettre un examen régulier des différents paramètres pouvant influencer la comptabilisation du contrat de location.

CHAPITRE 2 : Propositions de l'exposé-sondage sur la comptabilisation chez le locataire : un seul mode de comptabilisation

Section 1 : L'évaluation initiale chez le preneur

1. Principe de comptabilisation chez le locataire

Dans les comptes du preneur à bail, les dispositions de l'exposé-sondage ED/2010/9 mettent fin à la distinction entre contrat de location simple et contrat de location-financement.

Le preneur à bail devra comptabiliser tous les contrats de location qui remplissent les conditions d'application de la norme IAS 17 suivant un modèle unique qui consiste à:

- enregistrer dans l'actif, le droit d'utiliser l'actif loué pendant la durée de location. Ce droit sera comptabilisé en immobilisation corporelle séparément des actifs qui sont des propriétés du preneur.
- enregistrer au passif, l'obligation des paiements locatifs qui représente la valeur actualisée des échéances contractuelles. Cette obligation sera comptabilisée en dettes financières séparément des autres passifs financiers.

Les coûts directs initiaux viennent majorer la valeur de l'actif et sont également amortis sur la durée de l'utilisation du bien loué.

2. Cas particulier des contrats comportant des composants service et location

Le traitement des contrats comportant des composantes service et location suit le même traitement s'appliquant au bailleur.

Section 2 : L'évaluation du contrat chez le locataire : difficultés d'application

1. Evaluation initiale : passif de loyers et droit d'utilisation

Selon le paragraphe 12 de l'exposé-sondage: « À la date de passation du contrat de location, le preneur doit évaluer :

- a. l'obligation d'effectuer des paiements locatifs à la valeur actuelle des paiements [...] déterminée à l'aide du taux marginal d'endettement du preneur ou du taux que le bailleur demande au preneur si celui-ci est facile à déterminer [...]

- b. le droit d'utilisation au montant de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs, majoré des coûts directs initiaux engagés par le preneur le cas échéant [...].

Le taux d'actualisation

Pour le preneur, le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs est son taux marginal d'endettement ou le taux que le bailleur lui demande, si celui-ci peut être déterminé de façon fiable. Ces deux taux peuvent être les mêmes.

La durée de location

Le preneur doit déterminer la durée nécessaire pour l'évaluation du droit d'utilisation du bien loué. Il devra anticiper les renouvellements probables du contrat qui sont prévues dans les clauses contractuelles. La durée du contrat représente la durée la plus longue, plus probable qu'improbable.

L'estimation de la durée se base sur les clauses contractuelles (tarif incitatif et réduit des loyers, loyers conditionnels, et sur tout élément contextuel, économique ou historique pouvant aider le preneur à évaluer cette durée (intentions du preneur concernant son parc locatif, importance stratégique du bien loué dans l'activité du preneur à bail, expériences ou habitudes du preneur sur la gestion de son parc locatif, la législation, les conséquences financières d'une décision de prolonger ou de résilier un contrat,...)). Ces éléments peuvent permettre de déduire si la durée contractuelle est inférieure à celle mentionnée dans le contrat de location. Ainsi, un bail commercial 3/6/9 pourra être comptabilisé sur une durée inférieure que celle prévue dans le contrat.

La valeur actuelle des paiements locatifs

Pour calculer la valeur actuelle des paiements locatifs à comptabiliser, le preneur doit inclure dans son calcul :

- une estimation des loyers conditionnels. Si les loyers conditionnels sont dépendants d'un indice ou d'un taux, le preneur doit déterminer les paiements locatifs prévus en utilisant des indices ou des taux à terme qui sont facilement disponibles. En cas d'indisponibilité des indices ou des taux, le preneur doit utiliser les indices ou taux de référence.
- une estimation des montants payables au bailleur en vertu de garanties de valeur résiduelle à condition que celles-ci sont directement liées au contrat de location.
- une estimation des paiements qui pourraient être dus au titre des pénalités liées aux options de résiliation.

L'option n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur actuelle des paiements locatifs car le prix d'exercice d'une option d'achat ne constitue pas un paiement locatif.

2. L'évaluation ultérieure

Selon le paragraphe 16 de l'exposé-sondage, après la date de début du contrat de location, le preneur doit évaluer :

- l'obligation d'effectuer des paiements locatifs au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif [...]. Les loyers payés seront répartis en compte de charges financières et en amortissement du nominal de la dette.
- et le droit d'utilisation au coût amorti [...]. L'actif sera amorti sur la durée du bail ou la durée d'utilisation de l'actif loué, la période la plus courte devrait être retenue. Seule la durée contractuelle générant une obligation est désormais considérée. L'actif pourra être déprécié selon les normes IAS 36 "Dépréciation d'actifs".

L'amortissement du droit d'utilisation doit être réalisé par le preneur sur une base systématique à compter de la date de début du contrat de location jusqu'au terme de la durée

de location ou sur la durée d'utilité de l'actif sous-jacent si elle représente une période moins longue.

Réévaluation

Après la date de début de chaque contrat de location, le preneur doit réévaluer la valeur comptable de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs qui en découle lorsque les faits ou les circonstances indiquent que celle-ci aurait subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente.

Le preneur doit ainsi:

- réévaluer la durée de location et ajuster le droit d'utilisation de manière à refléter toute variation de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs causée par un changement de la durée de location;
- réévaluer le montant prévu des loyers conditionnels et les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle. Le preneur doit comptabiliser toute variation de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs.

Le preneur doit séparer les variations des loyers conditionnels, des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation ainsi que les garanties de valeur résiduelle rattachées à la période considérée ou à des périodes antérieures à la période considérée ou à des périodes futures. Elles sont comptabilisées :

- en résultat net si les variations se rattachent à des périodes antérieures ou à la période considérée.
- et à titre d'ajustement du droit d'utilisation si elles se rattachent à des périodes futures.

Lors de la réévaluation, le preneur ne doit pas modifier le taux appliqué pour l'actualisation des paiements locatifs, sauf en cas de changement du taux d'intérêt de référence utilisé pour calculer les loyers conditionnels. Les variations de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs occasionnées par le changement de taux d'intérêt de référence seront comptabilisées en résultat net.

Le preneur peut évaluer un droit d'utilisation à sa juste valeur à la date de réévaluation, diminuée de l'amortissement et des pertes de valeur ultérieurs, s'il réévalue tous les actifs qu'il possède faisant partie de la même catégorie d'immobilisations corporelles, conformément aux normes IAS 16 Immobilisations corporelles. Le preneur n'est pas obligé de déterminer la juste valeur par référence à un marché actif. Si le preneur comptabilise un droit d'utilisation à un montant réévalué, il doit réévaluer tous les droits d'utilisation liés à la catégorie d'immobilisations corporelles dont fait partie l'actif sous-jacent. Cette réévaluation doit cependant être réalisée régulièrement pour qu'à la fin de la période de présentation de l'information financière la valeur comptable du droit d'utilisation ne diffère pas de façon significative de sa juste valeur. Le droit d'utilisation réévalué est comptabilisé en tant que profits ou pertes sur réévaluation dans l'état du résultat global.

Le preneur doit appliquer IAS 36 Dépréciation d'actifs à chaque date de clôture pour déterminer si le droit d'utilisation s'est déprécié et doit le cas échéant comptabiliser la perte de valeur conformément à IAS 36.

3. Exemples

Cas 1

Le 01 Janvier N, le preneur Alpha achète par crédit-bail un local à usage de bureau d'une valeur estimée à 1 500 000 €. La redevance mensuelle est de 10 000 € par mois, à payer en début de période, durant 20 ans. A l'échéance, l'achat définitif sera conclu par le paiement d'une somme de 254 245 €. Les coûts directs initiaux associés à la conclusion du contrat s'élèvent à 6 000 €.

a. Le preneur calcule son taux d'endettement

La valeur estimée de l'immeuble de 1 500 000 € équivaut à la valeur actualisée des flux de trésorerie au taux i (taux mensuel). Le premier loyer est versé le 01 Janvier N (en début de période au temps 0), le dernier loyer sera versé au temps 239, le règlement de l'option d'achat s'effectuant au temps 240.

$$1\,500\,000 = 10\,000 \times \sum_{t=0}^{t=239} (1+i)^{-t} + 254\,245 \times (1+i)^{-240}$$

Le taux mensuel obtenu est de 0,486755 % correspondant à un taux annuel de 6 %.

b. Le preneur calcule :

- l'obligation d'effectuer des paiements locatifs :
 $10\,000 \times 1 - 1,00486755 - 240 \times 1,00486755 = 1\,420\,725 \text{ €}$
- le droit d'utilisation s'élève à ce même montant additionné des coûts initiaux, soit
 $1\,420\,725 + 6\,000 = 1\,426\,725 \text{ €}.$

Au 01 Janvier N, on comptabilisera à l'actif dans un compte d'immobilisations incorporelles le droit d'utilisation pour 1 426 725 € et au passif dans un compte de dettes l'obligation d'effectuer des paiements locatifs soit 1 420 725 €.

D	Actif : droit d'utilisation	1 426 725 €
C	Passif : dettes d'obligation	1 420 725 €
C	Trésorerie	6 000 €

c. Les paiements de loyers seront, comme dans un emprunt, ventilés en charges financières et en remboursement en capital. Ainsi, au 01 Février N, le preneur calcule :

- une charge financière de $(1\,420\,725 - 10\,000) \times 0,486755 \% = 6\,867 \text{ €}$,
- et un remboursement de capital de $10\,000 - 6\,867 = 3\,133 \text{ €}$.

D	Charge financière	6 867 €
D	Remboursement de capital (Passif)	3 133 €
C	Banque	10 000 €

d. Le droit d'utilisation sera amorti sur sa durée d'utilité, soit 20 ans.

L'amortissement constaté le 31 décembre N sera de $1\,426\,725 \times 5 \% = 71\,336 \text{ €}$.

D	Dotations aux amortissements	71 336 €
C	Actif : droit d'utilisation	71 336 €

e. A la date de la levée d'option, le 01 Janvier N+20, le preneur :

- Débite de 254 245 € un compte d'immobilisations corporelles (compte "Constructions").

Si l'entité utilise la méthode du coût, après sa comptabilisation en tant qu'actif, elle comptabilisera l'immobilisation corporelle à son coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des dépréciations éventuelles. L'amortissement sur la durée d'utilité sera déterminé en tenant compte d'une valeur résiduelle de l'immobilisation, si celle-ci est significative. Elle peut aussi utiliser la méthode de

réévaluation et comptabiliser l'immobilisation à son montant réévalué, si la juste valeur de l'immobilisation peut être évaluée de manière fiable. Dans ce cas, un écart de réévaluation est comptabilisé dans les autres éléments du résultat global (c'est-à-dire directement en capitaux propres).

Cas 2

Considérons que le contrat de location de l'immeuble mentionné dans le cas précédent soit un contrat de location simple, sans option d'achat. La durée de location est 10 ans avec une ou deux possibilités de renouvellement de 5 ans. La durée de chaque probabilité peut être estimée comme suit :

- durée de 10 ans : 40 % de probabilité,
- durée de 15 ans : 30 % de probabilité,
- durée de 20 ans : 30 % de probabilité.

Le loyer fixé pour la première période de 10 ans est de 6 000 € par mois. Les coûts directs initiaux associés à la conclusion du contrat sont de 4 500 €.

a. Le preneur calcule la durée de location :

Durée	Probabilité	Probabilité cumulée
10 ans	40%	100%
15 ans	30%	60%
20 ans	30%	30%

b. La durée de 15 ans représente par conséquent la plus longue durée possible qui est plus probable qu'improbable. La durée de location est donc de 15 ans.

c. Le preneur calcule :

- l'obligation d'effectuer des paiements locatifs :

$$6\,000 \times 1 - 1,00486755^{-180} \times 1,00486755 = 721\,806 \text{ €}$$

- et le droit d'utilisation :

$$721\,806 + 4\,500 = 726\,306 \text{ €}.$$

- d. Au 01 Janvier N+10, le preneur décide de prolonger le contrat de location de 10 ans, mais le loyer est porté à 8 000 € par mois. Le preneur calcule :

- le montant des loyers locatifs restant à payer (sur les 5 ans de la durée de location prévue initialement) et figurant au passif de l'entité au 31 Décembre N+9

$$6\,000 \times 1 - 1,00486755^{-60} \times 1,00486755 = 313\,059 \text{ €}$$

- la valeur nette comptable du droit d'utilisation

$$726\,306 \times 5/15 = 242\,102 \text{ € (dont } 4\,500 \times 5/15 = 1\,500 \text{ € pour les coûts directs initiaux).}$$

- e. Au 01 Janvier N+10, le preneur réalise une réévaluation du contrat et calcule :

- le montant des loyers locatifs correspondant au contrat réévalué :

$$8\,000 \times 1 - 1,00486755^{-120} \times 1,00486755 = 729\,327 \text{ €}$$

- et le droit d'utilisation figurant à l'actif :

$$729\,327 + 1\,500 = 730\,827 \text{ €}.$$

Au 01 Janvier N+10, on débitera le compte "Droit d'utilisation du contrat de location" de $730\,827 - 242\,102 = 488\,725 \text{ €}$, on créditera le compte "Obligation de paiements locatifs" de $729\,327 - 313\,059 = 426\,268 \text{ €}$. La différence, correspondant à l'écart de réévaluation, sera portée dans les autres éléments du résultat global (dans un compte créditeur). L'écart de réévaluation a pour origine le mode d'amortissement différent du droit d'utilisation, d'une part et de l'obligation de paiements locatifs, d'autre part. Au départ, les deux montants sont quasi similaires (à l'exception de la prise en compte des coûts directs initiaux engagés par le preneur). Le droit d'utilisation s'amortit de manière linéaire alors que l'obligation de paiements locatifs s'amortit de manière progressive, donc moins rapidement (le loyer est constant, mais comprend une charge financière de plus en plus faible). Si l'amortissement du droit d'utilisation était aligné

sur celui de l'obligation des paiements locatifs, il n'y aurait pas d'écart de réévaluation significatif.

D	Droit d'utilisation du contrat de location	488 725 €
C	Ecart de réévaluation	62 457 €
C	Obligation de paiement locatifs	426 268 €

Cas 3

A la date du 01 janvier N+15, la société Alpha en accord avec le bailleur et contre une indemnité de 25 000 €, renonce à la location pour la période du 01 janvier N+15 au 31 décembre N+19.

Au 31 décembre N+14 :

- le compte "Droit d'utilisation du contrat de location" est débiteur de :
 $730\,827 \times 5/10 = 365\,414 \text{ €}$
- le compte "Obligation de paiements locatifs" de :
 $8\,000 \times 1 - 1,00486755 - 60 \times 1,00486755 = 417\,413 \text{ €}$

Ces comptes seront soldés l'un par l'autre, le solde étant porté en "Ecart de réévaluation", directement en capitaux propres, par l'intermédiaire des autres éléments du résultat global. Le montant de l'indemnité doit être comptabilisé en charges sur N+15.

Section 3 : Les principaux impacts du projet de norme IAS 17

1. Les impacts au niveau des états financiers des entreprises

Présentation dans les états financiers

Le preneur doit présenter les éléments suivants dans son bilan:

- les obligations d'effectuer des paiements locatifs, séparément des autres passifs financiers ;
- les droits d'utilisation comme s'il s'agissait d'immobilisations corporelles séparément des actifs qu'il ne loue pas.

Le preneur doit comptabiliser les éléments suivants dans son résultat:

- les charges d'intérêts afférentes à l'obligation d'effectuer des paiements locatifs;
- l'amortissement du droit d'utilisation;
- les profits et pertes sur réévaluations selon les dispositions d'IAS 38, lorsqu'un droit d'utilisation est réévalué ;
- les variations de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs découlant d'une réévaluation du montant prévu des loyers conditionnels ou des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle qui se rattachent à la période considérée et aux périodes antérieures ;
- toute perte de valeur d'un droit d'utilisation.

Le preneur doit classer les sorties de trésorerie au titre des contrats de location parmi les activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie, séparément des autres flux de financement

Gonflement des charges durant les premières années

En appliquant le projet de norme IAS 17, le preneur comptabiliser une charge supérieure par rapport à la dépense de loyer payé. Cet impact est constaté lorsque la durée de location varie entre 10, 20, 30 ou 40 ans.

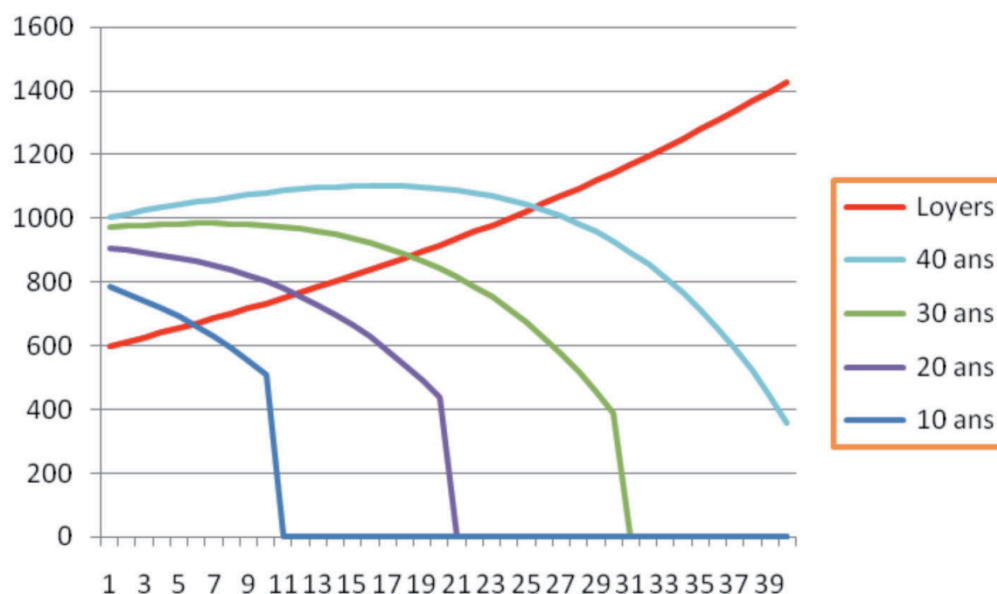
L'exemple ci-dessous illustre ces impacts :

Une société souhaite s'établir durablement dans un quartier d'affaires et souscrit à cet effet un bail immobilier, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- loyer annuel de 600 milliers d'euros,
- revalorisation annuelle des loyers estimée : 2,5 % l'an,
- juste valeur de l'immeuble : 8,5 millions d'euros,
- taux d'actualisation : 7 %,
- hypothèses de durée attendue du contrat de location : 10 ans, ou 20 ans, ou 30 ans, ou 40 ans.

Le graphique ci-dessous montre que les loyers payés au niveau de la société sont en progression constante au fil des années (en rouge). En appliquant les dispositions de l'exposé-sondage, les loyers comptabilisés diminuent progressivement compte tenu de l'amortissement linéaire du droit d'usage et de la charge d'intérêt dégressive sur la dette correspondante. Les charges à comptabiliser sont cependant élevées dans les premières années.

Figure 2. Comparaison des loyers constatés au niveau de la comptabilité suivant le projet de norme chez le preneur

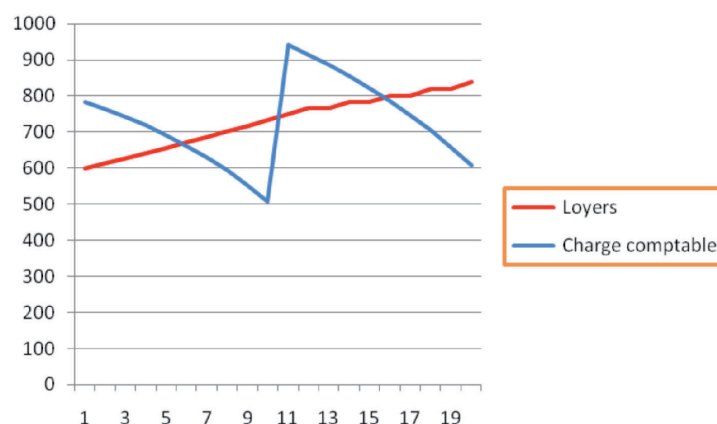


Plus la durée attendue du bail (incluant les renouvellements probables) est longue, plus le déséquilibre comptable est accentué. Pour une durée de location de 40 ans par exemple, la valeur comptable correspondante du droit d'usage dépassera la juste valeur de l'immeuble au bout de 27 ans.

Le preneur comptabilise d'importantes charges les premières années après le début de la location, ce qui impacte sur son compte de résultat. Ces impacts sont cependant défavorables pour une société en phase de développement qui pourrait avoir du mal à contracter des emprunts bancaires ou à réaliser d'autres opérations financières.

Face à ce constat, certains preneurs pourraient jugés raisonnables de limiter la durée estimée du contrat de location. Une estimation trop prudente aura des impacts pervers sur la comptabilité puisque la charge comptable subit une volatilité accentuée. Le graphique ci-après illustre la fluctuation des charges enregistrées si la durée du contrat est initialement estimée à 10 ans puis prolongée de 10 ans supplémentaires à l'occasion d'un renouvellement du bail.

Figure 3. Risque de volatilité des charges comptabilisées en cas de prolongement de bail



Bien que l'exposé-sondage ED/2010/9 essaie d' étoffer les informations à fournir pour une meilleure transparence et pour une meilleure prise de décision des utilisateurs des états financiers, ces derniers auront certainement des difficultés pour évaluer la situation financière réelle d'une société. Cette dernière rencontrera également des difficultés pour établir ou commenter ses prévisions de résultat.

2. Les informations à fournir dans l'annexe

Le preneur est tenu d'indiquer les mêmes informations que celles à fournir par le bailleur. Il doit fournir un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des droits d'utilisation et des obligations d'effectuer des paiements locatifs, ventilés par catégories d'actifs sous-jacents. Le rapprochement doit indiquer séparément le total des paiements locatifs en trésorerie effectués pendant la période.

3. Les impacts au niveau des ratios de l'entreprise et leurs conséquences

Impacts sur les covenants bancaires

Le droit d'utilisation du bien loué est comptabilisé en tant qu'actif sur la base de la durée de location retenue. Comme il a été expliqué dans les sections précédentes, la valeur de cet actif correspond à la valeur actualisée des loyers dus sur toute la durée estimée de location. Les renouvellements probables du contrat de location sont pris en compte dans cette valorisation, ce qui conduirait à une augmentation significative de la valeur de l'actif. Les comptes des sociétés qui prennent à bail un nombre important de biens, notamment immobiliers, seront fortement affectés par ce dispositif qui modifiera la structure de leur actif et de leur passif. Les ratios d'endettement seront affectés, remettant en cause la pertinence de leurs covenants bancaires.

Les covenants bancaires sont en effet des clauses contractuelles incluses dans un contrat de crédit conclu entre une banque et une entreprise, qui oblige cette dernière à respecter certaines règles. Il existe deux grands types de covenants :

- les covenants qui obligent l'entreprise à respecter des ratios financiers au moment de la clôture annuelle de ses comptes. Ils donnent les moyens aux banques de vérifier que l'entreprise à qui elle prête de l'argent continue sur toute la durée du crédit, d'avoir une structure financière et une rentabilité qui lui permettront de rembourser ses échéances.
- les covenants qui obligent les dirigeants de l'entreprise à tenir la banque informée des modifications de structure juridique ou d'actionnariat de la société, ou de ses nouveaux projets stratégiques.

En ne respectant pas ses covenants bancaires, la société risque de devoir rembourser immédiatement l'intégralité du montant de l'emprunt restant dû, ce qui peut grever sa trésorerie et conduire la société dans une situation de cessation de paiement.

Impacts sur le résultat et l'EBITDA

Une dette correspondant à l'engagement locatif va être enregistrée en contrepartie du droit d'utilisation du bien loué gonflant ainsi l'endettement. Plus la durée du contrat est longue, plus l'endettement supplémentaire est plus important. A la date d'enregistrement du contrat,

l'impact d'augmentation du total de bilan est identique sur l'actif immobilisé et sur les dettes. Un déséquilibre est cependant constaté par la suite entre l'actif et le passif, puisque l'actif et la dette seront amortis sur des rythmes différents. En effet, au niveau du compte de résultat, le droit d'utilisation du bien porté à l'actif va être amorti linéairement sur la durée du contrat, les dotations d'amortissement impactant le résultat d'exploitation. La dette, quant à elle, va donner lieu à des frais financiers, dégressifs au fur et à mesure de l'avancement jusqu'au terme de la durée de contrat retenue. Ces charges financières vont venir impacter le compte de résultat, de façon plus forte en début de contrat, alors que généralement les loyers correspondaient à des charges étalées de façon linéaire. L'EBITDA se retrouvera gonflé et les frais financiers augmentés en début de contrat.

Les agrégats et ratios impactés

Selon une enquête réalisée par Deloitte en 2011 portant sur les impacts de la révision de la norme IAS17 auprès des entreprises françaises, les agrégats financiers et les ratios qui, selon les entreprises, seraient les plus touchés sont :

- l'endettement net (pour 41 % d'entre elles);
- les capitaux propres (23 %);
- la valeur réévaluée du patrimoine (18 %);
- le retour sur investissement (pour 9 %);
- le taux de couverture des intérêts (EBITDA sur frais financiers nets) (pour 6 %).

Les nouvelles dispositions de l'exposé-sondage ED 2010/9 auront des impacts importants sur la structure apparente d'endettement des entreprises (ratios d'endettement, respect des covenants bancaires). L'entreprise doit donc veiller à améliorer sa communication financière pour justifier le maintien de sa capacité d'emprunt.

TROISIEME PARTIE :

TRANSITION VERS LE NOUVEAU REFERENTIEL : MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DE L'EXPERT COMPTABLE FACE A CES BOULEVERSEMENTS

L'expert-comptable est un interlocuteur privilégié des entreprises quelque soit leur taille et leur secteur d'activité. Il est bien positionné pour saisir les opportunités d'accompagnement occasionnées par la publication d'une nouvelle norme ou pour la révision d'une norme. En effet, les dispositifs de l'exposé-sondage ED/2010/9 étant complexes, les approches de comptabilisation étant différents chez le preneur et le bailleur et étant donné que l'application du projet de normes nécessite une bonne dose de jugement et d'appréciation, l'expert-comptable peut réaliser une mission de conseil pour l'entreprise qui inclurait entre autres: la mise en place de procédures, la mise en place d'un outil d'analyse et de suivi des contrats, la formation du personnel, la participation active à la mise en place ou à l'amélioration du système d'information de l'entreprise. La présente partie présente les missions d'accompagnement que l'expert-comptable pourrait réaliser.

CHAPITRE 1 : L'expert-comptable et la mission de conseil

Section 1 : La mission de conseil de l'expert-comptable

1. Définition de la mission de conseil de l'expert-comptable

L'Ordonnance n° 45-2138 du 19 Septembre 1945 a institué l'Ordre des Experts-Comptables et réglemeute également cette profession. Cette ordonnance a par la suite été révisée principalement par les textes suivants :

- la loi du 31 octobre 1968 qui a apporté entre autres une définition légale des missions de l'expert-comptable,

- la loi du 8 août 1994 qui a supprimé toute référence au « comptable agréé » et qui a élargi le champ d'intervention des experts-comptables,
- Et plus récemment par le décret du 30 mars 2012.

Les missions de l'expert-comptable se subdivisent en trois grandes catégories :

- les missions qui sont effectuées dans un cadre règlementé et qui incluent la tenue de la comptabilité d'une entreprise ; l'établissement des documents comptables ; l'établissement des comptes annuels, comptes consolidés et même de comptes prévisionnels. Selon l'article 2 de l'Ordonnance, l'expert-comptable a pour mission de tenir, centraliser, contrôler, rétablir et consolider les comptes des entreprises, associations ou particuliers. L'expert-comptable peut être amené à élaborer des comptes intermédiaires afin de permettre au dirigeant d'évaluer la performance de son entreprise en temps réel. Il peut par ailleurs contrôler les comptabilités informatisées, calculer les coûts de revient et mettre en place une comptabilité analytique.

La mission de présentation des comptes annuels consiste à certifier la cohérence et la vraisemblance des comptes. La mission de l'expert-comptable peut également porter sur un examen limité des comptes annuels et elle se base sur la certification de la régularité et de la sincérité des comptes en fin d'exercice qui doivent restituer une image fidèle de la situation et de la performance de l'entreprise.

L'expert-comptable peut également effectuer une analyse approfondie de la comptabilité de l'entreprise en vue de déceler les faiblesses et les dysfonctionnements structurels qui feront par la suite l'objet de propositions de mesures correctives.

Les audits font également partie des missions traditionnelles de l'expert-comptable, ils répondent aux besoins particuliers des dirigeants d'entreprises. Les audits contractuels portent sur divers contrôles variés et l'expert-comptable peut recourir à diverses techniques pour pouvoir attester de la sincérité des comptes audités.

Lors de cette mission, l'expert-comptable engage sa responsabilité civile, pénale et disciplinaire.

- les missions de conseil et d'accompagnement qui viennent appuyer les missions à caractère comptable. Ces missions comprennent entre autres le conseil et la contribution à la création d'une entreprise, le conseil en gestion, la maîtrise des coûts et des risques, le contrôle interne, le conseil aux entreprises en difficulté, ou le conseil en commercialisation ou en export. Les déclarations sociales et fiscales ainsi que les conseils juridiques font partie des missions de conseil. Les domaines d'intervention de l'expert-comptable s'élargissent considérablement puisqu'il intervient actuellement dans la sécurité environnementale, l'assurance de la qualité ou la certification. En termes de gestion sociale, l'expert comptable peut proposer d'établir les fiches de paie et les déclarations sociales, d'appuyer l'entreprise dans la gestion des ressources humaines, de proposer des systèmes sociaux d'épargne, de prévoyance et de retraite. L'expert-comptable peut également réaliser des missions légales.

2. Cadre de l'intervention

L'intervention de l'expert-comptable avec la collaboration du directeur financier et comptable d'une entité (bailleur ou preneur) permettra de mettre en œuvre l'application des dispositifs ED/2010/9. L'expert-comptable établit une note de présentation et une note d'instructions pour expliquer le contenu du projet de normes dans un langage clair et facile à comprendre. Il vérifie si l'entreprise dispose d'un système d'informations à améliorer ou s'il doit proposer la mise en place d'un système performant. Il forme par la suite le personnel financier et comptable. Il identifie les autres acteurs dans l'entreprise impactés par la nouvelle norme et les forme également. Il établit par la suite une description des travaux à réaliser dans le cadre de l'application de la norme et le calendrier nécessaire. Il appuie l'équipe de l'entreprise à exécuter les travaux.

La valeur ajoutée apportée par l'expert-comptable est d'aider l'entreprise (bailleur ou preneur) à répondre aux éventuelles difficultés d'application, à cerner les enjeux du projet de normes

pour sa stratégie, à mettre en place un outil de décision qui permette aux dirigeants de simuler les impacts des modalités des contrats au niveau de leur état de situation financière.

3. Les entreprises sont-elles prêtes à faire face à ce projet de norme ?

L'enquête réalisée par Deloitte en 2011 portant sur les impacts de la révision de la norme IAS17 auprès des entreprises françaises montre bien que les entreprises françaises ne sont pas prêtes à faire face à ce projet de norme. L'enquête a été réalisée auprès de 250 entreprises et les statistiques obtenues parlent d'elles-mêmes :

- « Seulement 44% des sondés sont très familiers avec le projet de nouvelle norme comptable. Les 56% restants ne la connaissent pas ou en ont seulement entendu parler. [...]
- La nouvelle norme de comptabilisation des contrats de location risque de modifier la stratégie immobilière des locataires qui pourraient se réorienter vers l'acquisition de leur immobilier d'exploitation selon 38% des sondés.[...]
- L'analyse de la typologie des outils informatiques utilisés en matière de gestion des contrats de location met en évidence le recours massif aux outils bureautiques (42% des entreprises sondées utilisent Excel et/ou Word pour gérer leurs contrats). Seules 17% ont recours à une application informatique du marché permettant de disposer de fonctionnalités avancées. Le reste du panel (41%) utilise des applications informatiques sans fonctionnalités évoluées pour anticiper la révision de la norme IAS 17 (ex: data-room, gestion électronique de documents...). En croisant la typologie des outils informatiques utilisés avec les fonctionnalités couvertes en matière de gestion des contrats de location, nous notons que les entreprises ont peu anticipé les impacts de la mise en application de la nouvelle norme sur le plan informatique. »

L'analyse des résultats de l'enquête montre que peu d'entreprises sont préparées à la mise en œuvre de ce projet tant du point de vue de la connaissance de leur situation locative que de leurs outils de gestion. Cette situation peut aussi s'expliquer par le fait que les entreprises

préfèrent éviter d'investir dans de nouveaux matériels ou systèmes informatiques sans être sûr que le projet de normes n'ait été officialisé.

Section 2 : Les difficultés liées à la mise en application du projet de norme

Le tableau ci-après fournit une comparaison entre les dispositifs actuels de la norme IAS 17 et les dispositifs préconisés par l'exposé-sondage ED/2010/9. Il permettra de mettre en exergue les impacts comptables et organisationnels engendrés par les nouveaux dispositifs :

Dispositifs actuels de la norme IAS 17 Contrat de location	Dispositifs préconisés par l'exposé-sondage ED/2010/9
La norme IAS 17 prescrit des traitements comptables sensiblement distincts dans les états financiers du bailleur ou du preneur selon qu'un contrat de location est qualifié de contrat de location-financement ou de contrat de location simple. ☐ Distinction de la nature du contrat à réaliser au préalable. La substance de la transaction prime sur l'apparence.	L'exposé-sondage propose l'application, par le preneur et le bailleur, d'un modèle comptable unique fondé sur le droit d'utilisation, pour tous leurs contrats de location ☒ Tous les contrats entrant dans le champ d'application de la proposition de norme sont concernés.
Dans le cas d'un contrat de location-financement : • Le preneur comptabilise une immobilisation en actif et une dette	Pour tous les contrats de location dans le champ d'application de la future norme : • Le preneur comptabilise un actif représentant son droit d'utiliser l'actif

financière au passif comme s'il s'agissait d'un achat à crédit. Il comptabilise par la suite une charge financière et un remboursement de la dette financière. Les loyers conditionnels sont comptabilisés en charge au cours de la période encourue. • Le bailleur comptabilise une créance (immobilisation financière) en actif et une vente car l'opération s'apparente à une vente à crédit. Il comptabilise la part du prêt remboursé et diminue le montant des produits financiers non acquis. Dans le cas d'un contrat de location-simple : • Le preneur comptabilise des charges dans le compte de résultat sur une base linéaire.	loué pendant la durée de location (actif) et une obligation d'effectuer des paiements locatifs (passif) ; • Le bailleur comptabilise un actif représentant son droit de recevoir des paiements locatifs et, <u>selon</u> les risques ou avantages qu'il conserve sur l'actif loué : • (a) ou bien il comptabilise une obligation au titre du contrat de location tout en continuant de comptabiliser l'actif loué (modèle de l'obligation de prestation), • (b) ou bien il décomptabilise les droits sur l'actif loué qu'il transfère au preneur, pour ne conserver qu'un actif résiduel représentant ses droits sur l'actif loué à la date de passation du contrat (modèle de la décomptabilisation).
---	---

• Le bailleur comptabilise des produits dans le compte de résultat sur une base linéaire.	
---	--

Il permettra de comprendre les difficultés d'ordre comptable, organisationnel et technique mentionnées ci-après.

1. Difficultés d'ordre comptable

La distinction entre contrat de location-financement et contrat de location simple étant supprimée dans les nouveaux dispositifs de l'exposé-sondage ED/2010/9, l'entité (bailleur ou preneur) devra recenser tous les contrats dans l'entreprise, vérifier si les contrats rentrent dans le champ d'application du projet de normes et réaliser une relecture de ses contrats.

L'entité devra par la suite créer un registre pour les nouveaux actifs et passifs puisque la comptabilisation d'un actif/passif s'applique désormais à tous les contrats alors qu'elle ne concerne que les contrats de location-financement dans le dispositif actuel.

Pour l'évaluation initiale ou la réévaluation des contrats de location, la mise en œuvre des dispositions de l'exposé-sondage ED/2010/9 se base à priori sur des jugements et estimations, ce qui rend difficile l'appréciation des responsables comptables et financiers des informations à prendre en considération lors de la comptabilisation. En effet, la durée du contrat de location par exemple définie comme « la plus longue des durées probables est déterminée sur la base de toutes les clauses contractuelles implicites ou explicites de renouvellement et d'interruption anticipée du contrat de location, mais également des facteurs « business », de l'intention du management et de la pratique passée du preneur. Ces données permettent au bailleur d'élaborer différents scénarios des durées possibles du contrat de location. Il doit par la suite estimer les probabilités des durées possibles et en déduire la plus longue des durées probables. Cette estimation est difficile à mettre en œuvre en pratique.

Au titre du nouveau dispositif, à chaque clôture d'exercice, le preneur doit réévaluer la valeur comptable de son obligation à effectuer des paiements et de manière symétrique, le bailleur doit réévaluer la valeur comptable du droit de recevoir des paiements locatifs surtout si des faits et circonstances peuvent modifier considérablement ces droits et obligations.

La principale difficulté qui pourrait se poser au service comptable et financier est de connaître systématiquement et de déterminer si des faits et circonstances peuvent changer les droits et/ou obligations rattachés à un contrat de location. L'entité doit normalement réévaluer la durée de location, les montants prévus des loyers conditionnels et paiements prévus au titre des pénalités, les garanties de valeur résiduelle et le taux d'intérêt de référence utilisé parfois par l'entité pour actualiser la valeur des paiements locatifs. Le service comptable et financier doit ainsi disposer d'un mécanisme de suivi et de réévaluation des contrats de location à chaque clôture.

La séparation de la comptabilisation de l'actif et du passif séparément des autres immobilisations et dettes financières, la comptabilisation séparée des charges et produits liés aux contrats de location ainsi que le niveau de détail des informations à fournir en annexe obligerait l'entité à créer plusieurs sous-comptes au niveau de sa comptabilité pour prendre en compte ces différents impératifs.

La transition des contrats en cours, déjà comptabilisés sous le dispositif actuel de la norme IAS 17 et à conformer par rapport aux dispositifs du projet de norme constitue également une autre difficulté comptable pour le bailleur et le preneur.

2. Difficultés d'ordre organisationnel

Recherche de cohérence entre l'objectif de rentabilité de l'entreprise, la direction opérationnelle et les enjeux du projet de normes

La gestion opérationnelle des baux incombe généralement à la direction immobilière (dans le cas des sociétés immobilières) ou à la direction opérationnelle gérant le parc des matériels et autres. Or, le projet de normes inclut des exigences comptables, des exigences de communication financière plus poussées dans les annexes relevant de la compétence et de la responsabilité de la direction financière et comptable.

Habituellement, la direction financière et comptable sollicite la direction immobilière/opérationnelle pour obtenir des données chiffrées et il arrive que la direction immobilière/opérationnelle fasse des simulations à partir des modèles ou des instructions fournis par la direction comptable. La direction immobilière/opérationnelle n'a cependant qu'une connaissance très infime des normes de comptabilisation en vigueur et de leurs enjeux. Or de par sa nature, l'exposé-sondage ED/2010/9 pourrait changer en profondeur la stratégie des entreprises en matière de location. L'entreprise devrait adapter son organisation pour que les décisions de la direction immobilière et opérationnelle tiennent compte des impacts et des enjeux du projet de normes sur le contrat de location, et pour que les décisions prises continuent à contribuer à l'objectif de rentabilité de l'entreprise.

Augmentation de la charge de travail du service comptable et financier

Au vu des impacts opérationnels du projet de norme incluant le recensement de tous les contrats de location de l'entreprise, leur lecture, leur traitement par l'application des dispositions transitoires, l'utilisation des sous-comptes spécifiques pour l'enregistrement de l'actif et du passif, la mise à jour du registre des nouveaux actifs et passifs ainsi que le maintien d'annexes plus fournies, une augmentation de la charge de travail des services comptables et financiers ne peut qu'être constatée et la direction concernée devra se réorganiser pour prendre en considération ces nouveaux impératifs.

3. Difficultés d'ordre technique

L'étude de Deloitte illustre bien les difficultés techniques que les entreprises rencontreront dans la mise en œuvre du projet de norme IAS 17. En effet, bien que 72% des entreprises

françaises sondées connaissent les informations liées aux contrats de location, plus de 25% d'entre elles admettent ne pas connaître le nombre exact de leurs contrats de location. La méconnaissance du nombre exact de leurs baux d'explique entre autres par:

- une répartition des baux dans différentes directions (directions immobilières, directions juridiques, services généraux) ;
- la dispersion des informations et données clés liées aux contrats (dates d'échéance, date de signature, localisation, etc.) ;
- l'absence de recensement des contrats de location à l'échelle du groupe ;
- un problème d'archivage des baux, de manière physique ou électronique.
- l'absence d'un système de gestion des contrats.

La majorité des sociétés utilise des outils bureautiques pour gérer leurs contrats de location. En effet, 42% des entreprises sondées utilisent Excel et/ou Word. Or ces outils bureautiques exposent les utilisateurs à des problèmes de sécurité (écrasement ou perte des données liées aux baux, accès aux données non sécurisées...) ; et à des risques sur le partage des données (absence d'unicité de l'information, risque d'incohérence...).

41% des sociétés utilisent des applications informatiques sans fonctionnalités évaluées leur permettant de faire face à la révision des normes IAS 17. Seules 17% utilisent une application informatique évoluée permettant de disposer de fonctionnalités avancées. Les fonctionnalités retrouvées dans les applications informatiques utilisées par les entreprises incluent généralement les fonctionnalités d'archivage/stockage ainsi que les fonctionnalités de gestion des dates.

Or les dispositions prévues dans le projet de norme nécessitent des fonctionnalités plus poussées. Le système d'information devrait permettre de :

- simuler la comptabilisation des contrats de location et des impacts de leurs modalités et clauses dans les états financiers,
- simuler différents hypothèses de situations,

- s'assurer de la fiabilité des données en provenance des sources externes (experts, valeurs de marché) ;
- archiver de manière automatique les modifications contractuelles (cession, résiliation, transfert) rattachées à chaque contrat ;
- faire un reporting automatique des informations financières et d'en disposer de manière régulière;
- calculer efficacement les données nécessaires à la comptabilisation des contrats (durée de location, valeur actualisée des paiements, amortissement, échéancier etc...).

L'étude avait conclu que 63% des entreprises sondées estiment être mal dotées en matière d'outils informatiques pour faire face à la mise en œuvre de la révision de la norme IAS 17.

CHAPITRE 2 : L'expert-comptable : acteur clé de l'accompagnement des entreprises

Le présent chapitre présente les pistes d'accompagnement qu'un expert-comptable peut réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du projet de normes si ce dernier venait à être publié officiellement. Il pourrait également servir de base de réflexion à un expert-comptable ou à une entreprise après la publication du nouvel-exposé sondage de 2013.

Section 1 : La sensibilisation et la formation du personnel

1. Les conséquences sur le processus comptable

La mise en œuvre de la nouvelle norme IAS17 aurait des impacts sur les formats de reporting interne de l'entreprise qui doivent tenir compte des informations à fournir en annexe, et des éléments de la situation financière et du compte de résultat à présenter de manière séparée. La mission de conseil de l'expert-comptable pourrait inclure l'établissement de reporting interne qui réponde aux exigences de transparence et d'utilité des informations par la nouvelle norme, et aux besoins des utilisateurs des états financiers de l'entreprise.

2. La sensibilisation des parties prenantes

Il a été constaté par les professionnels recourant à plusieurs contrats de location que la nouvelle norme en gestation pourrait modifier en profondeur la stratégie immobilière des entreprises. L'expert-comptable doit ainsi sensibiliser les décideurs de l'entreprise et les collaborateurs sur l'impact de cette nouvelle norme sur les ratios de l'entreprise et sur sa capacité à s'endetter auprès des banques ou auprès d'éventuels investisseurs. Il doit se baser sur des exemples de cas pour faciliter la compréhension des enjeux de la norme.

L'expert-comptable pourrait également se base sur le cas de l'entreprise elle-même après le traitement des contrats de location suivant la nouvelle norme IAS17 pour réaliser une comparaison entre l'ancien dispositif et le nouvel dispositif, et ainsi expliquer aux décideurs les impacts réels de l'application de la norme.

3. La formation du personnel

La complexité de la nouvelle norme qui serait issue de l'exposé-sondage ED/2010/9, l'application d'un modèle unique basé sur le droit d'utilisation impliquent une formation complète pour les collaborateurs et le personnel comptable et financier de l'entreprise.

La formation devrait s'adresser également au personnel de la direction immobilière ou la direction des services généraux qui définissent les termes et modalités des contrats de location afin que ces derniers puissent mesurer l'impact des dispositions de cette nouvelle forme sur la stratégie d'entreprise.

L'expert-comptable peut former les cibles mentionnées dans les paragraphes ci-dessous : (a) collaborateurs, personnel financier/comptable ; et (b) directeur et responsable immobilier ou

ceux des services généraux. Les contenus de la formation diffèrent cependant d'une catégorie de cible à l'autre. Les collaborateurs, le personnel financier et comptable requièrent en effet une formation détaillée portant sur la présentation du principe général de la norme, la détermination des modèles de comptabilisation, la comptabilisation des contrats de location en se basant sur des exemples précis. Les responsables immobiliers ou des directeurs généraux ont besoin de comprendre les impacts des modalités choisies sur la situation financière de l'entreprise, sur sa capacité à s'endetter pour se développer. Les supports de formation destinés aux deux cibles diffèrent et doivent tenir compte de la finalité de la formation.

Section 2 : Vers la mise en place de nouveaux modes de gestion

1. Mise en place d'une gestion de suivi des contrats

La mise en place d'un système de suivi et d'analyse des contrats de location relève de la mission de l'expert-comptable. Le système de gestion proposé a pour objectifs de :

- faciliter l'analyse du contrat par le personnel comptable et financier dans la sélection d'une approche pour la comptabilisation,
- garder une traçabilité des informations qui ont été considérées lors de l'analyse d'un contrat. En effet, la norme IAS17 telle qu'elle est présentée dans l'exposé-sondage ED/2010/9 est appliquée sur la base de plusieurs jugements et estimations de la part de l'entité concernée. Les collaborateurs dans l'entreprise doivent être capables de retrouver les analyses effectuées.

Un outil d'analyse de contrat est présenté en annexe 1. Le tableur Excel a été utilisé pour la simple raison qu'il permet de générer automatiquement des calculs. Il permet de faire des calculs élaborés comme l'actualisation des loyers ou des fonctions logiques dont particulièrement la fonction SI qui permet de tester une condition logique et de retourner des

réponses distinctes. Il est par ailleurs facile à utiliser et ne nécessite pas de temps d'adaptation de la part du personnel.

Le tableur Excel permet également d'utiliser plusieurs feuilles dans un même fichier qui pourrait correspondre à une même catégorie de location (exemple : location d'immeubles ou location de machines). Il permet également de restituer une fiche récapitulative basée sur les éléments extraits des différentes feuilles.

L'utilisation du tableur Excel reste cependant limitée pour mieux aborder la complexité des normes IAS17 suivant l'exposé-sondage ED/2010/9. Les décisionnaires de l'entité (preneur ou bailleur) doivent pouvoir simuler différents scénarios de modalités de contrats afin de connaître leurs impacts au niveau de l'état de la situation financière et des comptes de résultat de l'entité. L'outil développé devrait donc pouvoir servir d'outil de décision au preneur ou au bailleur et seul un progiciel spécifique intégrant des paramètres de simulation peuvent permettre cette simulation, d'où notre proposition en point 3. de mettre en place un système d'information élaboré.

L'outil d'analyse des contrats de location est présenté suivant l'ordre logique de la démarche d'analyse à effectuer par le personnel comptable et financier. Il comporte plusieurs sections :

- Section 1 - Informations sur le contrat : cette section permet d'identifier si le contrat considéré est effectivement un contrat de location répondant à la définition stipulée par l'exposé-sondage ED/2010/9. Elle permet également de discerner les contrats d'achat ou les contrats de vente.

Les questions ci-après permettent de définir si le contrat est bien un contrat de location :

- o Est-ce que l'actif fourni est spécifié ?
- o Est-ce que le bailleur peut remplacer l'actif fourni par un actif similaire après la date de début de location?
- o L'actif n'est-il pas utilisable sans modification majeure que par l'acheteur ?

- o Est-ce que le contrat impose au bailleur/fournisseur de remplacer l'actif fourni s'il ne fonctionne pas correctement?
- o Est-ce que le contrat impose au bailleur/fournisseur de remplacer l'actif fourni pour des raisons spécifiées clairement dans le contrat ?

La réponse Oui aux questions ci-dessous confirment que le contrat analysé est un contrat de vente ou un contrat d'achat, il ne rentre pas ainsi dans le champ d'application de la norme IAS 17.

- o Est-ce que le contrat entraîne automatiquement la cession de l'actif au preneur à la fin du contrat?
 - o est-ce que le contrat comporte une option d'achat à prix incitatif ?
- Section 2 - Existence d'un composante service : cette section identifie si le contrat de location considéré contient un composante service qui devrait être comptabilisée à part si elle répond bien à la définition d'un service distinct et la valeur de la composante peut être définie.

La réponse oui aux questions ci-dessous confirment qu'un composante service est inclus dans le contrat :

- o Est-ce que le bailleur/fournisseur ou une autre entité fournisseur vend séparément ces services?
 - o Est-ce que des risques distincts sont associés au service et est-ce que le fournisseur a besoin de ressources pour le fournir?
 - o Est-ce que le bailleur/fournisseur génère une marge distincte sur ce service?
- Section 3 – Eléments du contrat : cette section rassemble les éléments qui seront particulièrement utiles lors de la comptabilisation du contrat lors de sa signature et lors des évaluations ultérieures (coûts directs initiaux, durée de location, montant des paiements locatifs et taux d'actualisation).

La sous-section « coûts directs initiaux » donne une ventilation des différents coûts qu'une entité peut encourir pour conclure un contrat de location. La sous-section « durée de location » tient compte de la période non résiliable du contrat, des périodes de renouvellement et de la probabilité qu'un renouvellement survienne ou pas. La sous-section « montant des paiements locatifs » comporte les différents types de paiements qu'un bailleur pourrait percevoir ou qu'un preneur pourrait payer. La sous-section « taux d'actualisation » précise les différents taux disponibles à appliquer par l'entité.

- Section 4- Approche de comptabilisation à appliquer par le bailleur : cette section restitue les questions auxquelles le personnel financier ou comptable doit répondre pour savoir si le bailleur conserve ou non les risques et avantages inhérents à l'actif loué. Cette section ne s'applique qu'au bailleur.

Toutes les informations à collecter par le personnel comptable et les questions qu'il doit se poser pour baser son jugement et ses évaluations ont été restituées et résumées dans un seul outil d'analyse.

2. Mise en place de procédures

Note d'instructions

La mise en œuvre de la refonte de la norme IAS 17 nécessitera la diffusion d'une note d'instructions à l'ensemble du personnel travaillant dans la direction comptabilité et financière. L'expert-comptable peut accompagner l'entreprise dans la rédaction d'une note d'instructions dans un langage clair et précis qui permette au personnel comptable et financier de comprendre la comptabilisation à appliquer et qui fournit des instructions adaptées à la situation réelle de l'entreprise.

La note d'instruction comprend :

- l'objectif de la note d'instruction : elle définit les modes de comptabilisation des contrats de location suivant la nouvelle norme IAS37 (si elle est publiée officiellement) à appliquer par l'entreprise si elle est en situation de bailleur ou de preneur.
- un résumé des principes de comptabilisation des contrats de location : dans le contexte de l'exposé-sondage ED/2010/9, cette partie rappelle les grands principes de la norme à savoir l'instauration d'un modèle unique de comptabilisation basé sur le droit d'utilisation ainsi que les modèles comptables à appliquer du côté du preneur et du côté du bailleur.
- le champ d'application et périmètre de la norme IAS37 (outre les dispositions de l'exposé-sondage, il pourrait être ajouté un seuil d'application propre à l'entreprise).
- les définitions des termes techniques utilisés dans la note.
- la comptabilisation d'un contrat de location. La note veillera à spécifier :
 - la qualification d'un contrat de location,
 - la définition des risques et avantages inhérents à un actif loué,
 - la détermination du modèle de comptabilisation à appliquer (surtout si l'entreprise est bailleur puisque deux modèles peuvent s'appliquer : le modèle d'obligation de prestation et le modèle de décomptabilisation),
 - la comptabilisation chez le preneur dans l'état de situation financière et dans le compte de résultat,
 - la réévaluation chez le preneur,
 - la comptabilisation chez le bailleur dans l'état de situation financière et dans le compte de résultat suivant le modèle d'obligation de prestation,
 - la comptabilisation chez le bailleur dans l'état de situation financière et dans le compte de résultat suivant le modèle de décomptabilisation,
 - la réévaluation chez le bailleur,

- o la comptabilisation des frais initiaux directs,
 - o le plan de comptes : les actifs et passifs ainsi que les charges et produits rattachés à un contrat de location devant être présentés séparément dans les états financiers, l'expert-comptable doit spécifier les comptes et les sous-comptes spécifiques à utiliser par le personnel comptable lors de la comptabilisation. Le plan de compte précise le n° de compte ou le n° de sous-compte (établi à partir du plan comptable de l'entreprise), l'intitulé de chaque compte ainsi que sa définition ou les éléments à incorporer dans ce compte. Ce plan de compte concerne à la fois les comptes de l'état de situation financière ainsi que les comptes de résultat.
 - o les informations à fournir en annexe des états financiers par le preneur,
 - o les informations à fournir en annexe des états financiers par le bailleur pour chaque modèle de comptabilisation,
 - o les modalités de reporting : cette section inclura les différents éléments à mettre en exergue par le personnel financier et comptable dans les annexes.
- des exemples de traitement de contrats de location. Les exemples sélectionnés peuvent concerner des cas de comptabilisation simples mais également des cas qui permettent de comprendre les principales difficultés techniques de mise en œuvre de la norme.
 - un état récapitulatif des traitements à réaliser (par modèle, évaluation initiale, réévaluation à chaque clôture d'exercice),
 - un questionnaire d'analyse des contrats et des risques et avantages permettant au personnel concerné de choisir le modèle de comptabilisation le plus approprié pour un contrat de location.
 - le texte de la norme est attaché en annexe.

Description des travaux et calendrier

Pour assurer une bonne mise en œuvre de la nouvelle norme IAS17, l'expert-comptable doit établir en collaboration avec le directeur financier et comptable une description des travaux, un calendrier et une identification et description du rôle de chacun des intervenants. Cette procédure est nécessaire afin de mettre l'ensemble du personnel concerné au même niveau d'information et de veiller à un démarrage des travaux à temps.

La détermination des travaux, du calendrier des personnes responsables permettra également de définir les ressources humaines additionnelles requises par le service financier et comptable si nécessaire.

Les travaux incluent :

- le recensement de tous les contrats de l'entreprise et de tous autres documents permettant d'analyser le contrat,
- l'analyse des risques et avantages inhérents au contrat de location pour déterminer le modèle à appliquer,
- l'application comptable des dispositions transitoires pour les contrats de location en cours,
- la comptabilisation des nouveaux contrats suivant la norme,
- l'élaboration des annexes.

Le calendrier précise les dates-clés de la mise en œuvre de la norme en précisant :

- la date de finalisation des traitements comptables par les équipes locales,
- la date de vérification et de revue finale des données traitées par le directeur financier et comptable,
- la date de finalisation des synthèses et analyses,
- la date de revue par l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes.

L'architecture organisationnelle précise les rôles et responsabilités de chaque intervenant :

- le point focal ou le chef d'équipe : son rôle consiste à garantir le bon avancement de la mise en œuvre de la norme au sein de l'entreprise. Il s'assure de disposer des ressources humaines suffisantes pour mettre en œuvre la norme dans le délai imparti. Il s'assure du suivi du calendrier et assure également le respect et la bonne utilisation de la norme. Il apporte son appui dans le traitement des cas difficiles. Il est le chef d'équipe car la mise en œuvre requiert la mobilisation d'un nombre élevé de collaborateurs pendant une certaine période. Le chef est généralement un membre de la direction : c'est le directeur financier lui-même qui assure habituellement ce rôle. Ce dernier dispose des capacités et des compétences nécessaires pour superviser l'application de la norme. Il comprend ses enjeux et, est garant de la fiabilité des états financiers et de la communication financière du groupe.
- une équipe de comptables ou de financiers chargée d'analyser directement les différents contrats de location et de procéder aux traitements comptables. C'est le directeur financier qui compose une équipe dédiée avec des personnes qui ont des profils financiers et comptables et/ou des personnes issues de la gestion des parcs immobiliers ou des parcs de matériels. Les personnes choisies doivent également disposer des connaissances en contrats de location car elles seront amenées à définir si des documents sont des contrats en substance même s'ils ne portent pas la dénomination de contrat. Le directeur financier devrait par ailleurs sélectionner des personnes membres du personnel de l'entreprise et destinées à y rester pendant un certain nombre d'années afin de faciliter le suivi ultérieur de la mise en œuvre de la norme. L'envergure des travaux à réaliser peut nécessiter le recrutement de salariés en contrats précaires, le directeur financier doit cependant choisir soigneusement le type des travaux à leur confier.
- l'expert-comptable est un partenaire privilégié pour l'entreprise : son rôle premier consiste à conseiller l'entreprise sur la mise en œuvre de la norme et sur les traitements à utiliser dans les cas complexes. Il intervient à tous niveaux : il définit la méthodologie, il élabore les procédures, il établit une note de présentation ou une note

d'instructions plus facile à comprendre par le personnel comptable, il forme les collaborateurs et le personnel de l'entreprise sur les principes et les traitements comptables à appliquer, il les sensibilise et les informe sur les enjeux de la norme, il effectue ou vérifie l'analyse des contrats réalisée par l'équipe locale, il effectue ou vérifie les écritures comptables enregistrées, il effectue une synthèse des traitements réalisées à destination de la Direction. Il appuie le directeur financier central dans la consolidation des comptes des filiales et met également en place des procédures d'application de la norme au sein des succursales ou des filiales ainsi qu'au niveau central. Il vérifie la bonne documentation des traitements réalisés. Outre une mission de conseil, l'expert-comptable et ses collaborateurs peuvent également constituer une ressource humaine additionnelle pour réaliser les traitements comptables.

- selon la nature et le secteur d'activité de l'entreprise, celle-ci peut recourir à d'autres intervenants comme un expert immobilier ou un commissaire aux comptes. Un expert immobilier peut aider la direction finance et comptabilité à appréhender certains points techniques ou spécifiques à l'immobilier. Il peut aider à éclaircir des points noirs.

Le commissaire aux comptes est particulièrement utile dans les groupes succursalistes. En effet, ce dernier peut être consulté pour une opération significative de cession-bail par exemple, afin de déterminer les conséquences comptables de celle-ci. La norme révisée pourrait avoir des impacts potentiellement considérables sur les comptes consolidés. L'entreprise doit impliquer le commissaire aux comptes afin de leur communiquer l'organisation du projet pour la mise en œuvre de la norme, présenter les modèles retenus pour les contrats et leur communiquer les documentations ayant permis de justifier le traitement comptable réalisé afin de lui permettre d'effectuer ses révisions.

3. Accompagnement dans l'évolution des systèmes d'information

Comme il a été expliqué précédemment, l'entité (bailleur ou preneur) a besoin de disposer d'un système d'information élaboré lui permettant de :

- faire des simulations pour différents scénarios relatifs aux options d'achat, au renouvellement de contrat, à la garantie de la valeur résiduelle et autres,
- traiter un nombre important de contrats de location d'une manière rapide et de restituer un état synthétique fiable,
- calculer les différentes valeurs à imputer dans les écritures comptables et à permettre une saisie plus facilitée de ces écritures,
- disposer de données externes fiables (valeur d'un bien sur le marché par exemple qui est nécessaire dans l'application des dispositifs de l'ED/2010/9). Le système d'information devrait permettre d'importer et de conserver les données externes.
- disposer d'un processus de production du reporting efficace sachant que les données relatives aux contrats de location sont à mentionner séparément dans l'état de situation financière, les comptes de résultat ou les informations à fournir en annexe. Un système d'information permet également de générer des arrêtés mensuels utiles pour les décisionnaires dans l'entité.
- conserver les historiques données d'une manière fiable quelque soit leur quantité afin de faciliter les audits. Ces historiques incluent par exemple les modifications contractuelles telles que résiliation, transfert, etc...
- partager les données entre différents utilisateurs dans l'entreprise avec la possibilité de restreindre l'accès aux informations pour certains utilisateurs.

Le système d'information doit ainsi gérer cinq catégories d'interfaces:

- la gestion des flux externes (import des données en provenance des experts ou du marché),
- l'analyse des contrats de location,

- le calcul des données nécessaires,
- le traitement et la comptabilité des données,
- le reporting réalisé par le biais de l'extraction des éléments comptables.

L'expert-comptable intervient à tous les niveaux des interfaces puisqu'il est bien positionné pour fournir les données et informations à insérer dans le système d'information. En ce qui concerne l'analyse des contrats de location, les informations incluses dans l'outil d'analyse et de gestion du contrat sont à paramétrer. Pour le calcul des données nécessaires, les différentes formules à intégrer sont fournies par l'expert-comptable. L'expert-comptable peut fournir les différents types d'écritures comptables liés au contrat de location correspondant à diverses situations. Il désignera également les éléments du plan comptable qui sont utilisés lors du traitement et de la comptabilisation des contrats. En ce qui concerne le reporting, l'expert-comptable peut également fournir un format standard qui respecterait à la fois les exigences de la nouvelle norme et les besoins des actionnaires de l'entreprise. Toutes les informations fournies par l'expert-comptable permettent d'élaborer un système d'information sur mesure adapté aux spécificités de l'entité et à son secteur d'activité.

Le système d'information inclurait par ailleurs un onglet permettant de faire des simulations intégrant la situation réelle de l'entité.

Section 3 : Accompagnement dans l'élaboration du bilan d'ouverture

1. Approche rétrospective simplifiée

Le bailleur ou le preneur doit appliquer la nouvelle norme à ses états financiers actuels à compter de la date d'entrée en vigueur de la norme. La date de la première application est constituée par la date d'ouverture de la première période présentée à titre comparatif dans les premiers états financiers auxquels l'entité applique la norme.

Tous les contrats en cours de l'entreprise sont concernés par cette norme : ils doivent être analysés, évalués et comptabilisés.

Chez le preneur

Pour chaque contrat, le preneur comptabilise :

- une obligation d'effectuer des paiements locatifs évalués à la valeur actuelle des paiements locatifs restants. Il utilise le taux marginal d'endettement du preneur à la date de première application.
- Un droit d'utilisation évalué au montant de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs correspondante, c'est-à-dire, en proportion de la réduction du passif de loyers depuis le début du contrat (le passif du loyer est reconstitué à partir de l'annuité de loyer issue du précédent calcul). Lorsque les paiements locatifs à payer pendant la durée de location ne sont pas les mêmes, le preneur ajoute au droit d'utilisation comptabilisé à la date de la première application le montant des paiements payés d'avance ou à payer.
- L'écart est comptabilisé en réserves.

Pour les contrats initialement traités en tant que contrat de location-financement, la valeur de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs et la valeur du droit d'utilisation à la date de première application sont égales à la valeur comptable de l'actif et du passif comptabilisés au titre du contrat de location si le contrat ne comporte pas d'options, de loyers conditionnes, de pénalités liées à des options de résiliation ou de garanties de valeur résiduelle. Les valeurs comptables des actifs/passifs sont ainsi reclassées en droits d'utilisation et passifs de loyers.

Chez le bailleur

Dans le cas d'une approche de l'obligation de prestation

A la date de première application, le bailleur doit :

- comptabiliser un droit de recevoir des paiements locatifs évalué à la valeur actuelle des paiements locatifs restants déterminée à l'aide du taux facturé au début de contrat ;
- comptabiliser une obligation chaque contrat de location en cours, évaluée au montant du droit de recevoir des paiements locatifs correspondant ;
- réincorporer les actifs sous-jacents qui avaient été décomptabilisés, au coût amorti déterminé comme si ceux-ci n'avaient jamais été décomptabilisés.

Bailleur : approche de la décomptabilisation

A la date de première application, le bailleur doit :

- comptabiliser un droit de recevoir des paiements locatifs évalué à la valeur actuelle des paiements locatifs restants déterminée à l'aide du taux prévu dans le contrat à la date de passation.
- comptabiliser un actif résiduel à la juste valeur déterminée à la date de première application.

Pour les contrats initialement traités en contrats de location-financement, le bailleur maintient des valeurs comptables des créances correspondant aux contrats existants.

Le tableau ci-après résume l'approche rétrospective simplifiée des contrats en cours lors de l'application de la norme révisée IAS 17 :

Tableau 1 : Récapitulatif de l'approche rétrospective simplifiée

	Preneur	Bailleur	
		Obligation de performance	Décomptabilisation
Droit d'utilisation de l'actif/Droit à percevoir des loyers	Valeur actuelle des paiements restants	Valeur actuelle des paiements restants	Valeur actuelle des paiements restants
Obligation de payer les loyers/Obligation de performance	Valeur actuelle des paiements restants	Valeur actuelle des paiements restants	
Taux d'actualisation	A la date de transition	Originel	Originel
Actif loué		Valeur comptable que l'actif aurait eu à la date de transition	
Actif résiduel			Juste valeur à la date de transition

2. Approche rétrospective totale : IAS 8

Outre l'approche rétrospective simplifiée, le bailleur ou le preneur peut également appliquer la norme IAS 8 "Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs" pour retraiter les contrats de location durant la période transitoire.

Selon la norme IAS 8, « une entité ne doit changer de méthodes comptables que si le changement :

- est imposé par une norme ou une interprétation;
- ou

- a pour résultat que les états financiers fournissent des informations fiables et plus pertinentes sur les effets des transactions, autres événements ou conditions sur la situation financière, la performance financière ou les flux de trésorerie de l'entité.

Lorsqu'une entité change de méthodes comptables lors de la première application d'une norme ou d'une interprétation qui ne prévoit pas de dispositions transitoires spécifiques applicables à ce changement, ou décide de changer de méthodes comptables, elle doit appliquer ce changement de manière rétrospective. »

Principe et traitement comptable

Lorsqu'un changement de méthodes comptables est appliqué de manière rétrospective, l'entité doit ajuster le solde d'ouverture de chaque élément affecté des capitaux propres pour la première période antérieure présentée, ainsi que les autres montants comparatifs fournis pour chaque période antérieure présentée comme si la nouvelle méthode avait toujours été appliquée.

L'effet d'un changement d'estimation comptable doit être comptabilisé de manière prospective et inclus dans la détermination du résultat :

- de la période du changement, si le changement n'affecte que cette période ;
ou
- de la période du changement et des périodes ultérieures, si celles-ci sont également concernées par ce changement.

Informations à fournir dans le cas d'un changement de méthodes comptables

Lorsque la première application d'une norme ou d'une interprétation a une incidence sur la période en cours ou sur toute période antérieure, l'entité doit notamment fournir les informations suivantes :

- le nom de la norme ou de l'interprétation ;
- le cas échéant, le fait que le changement de méthodes comptables est mis en œuvre selon ses dispositions transitoires ;
- la nature du changement de méthode comptable ;
- pour la période en cours et pour chaque période antérieure présentée, dans la mesure du possible, le montant de l'ajustement pour chaque poste affecté des états financiers.

L'accompagnement de l'expert-comptable consisterait dans l'élaboration des bilans d'ouverture conformément aux dispositions transitoires du projet de normes.

CONCLUSION

La norme IAS 17–Contrat de location en vigueur actuellement prescrit des traitements comptables sensiblement distincts dans les états financiers du bailleur ou du preneur selon qu’un contrat de location est qualifié de contrat de location-financement ou de contrat de location simple. Le preneur ou le bailleur doit au préalable définir si le contrat est un contrat de location en appliquant le principe de primauté de la substance sur l’apparence. Cette norme est principalement influencée par la norme américaine FAS 13 qui traite les contrats de location sous deux différentes approches. En effet, si le locataire envisage d’acheter le bien loué à la fin du contrat, l’opération s’inscrit dans le cadre d’un emprunt bancaire. Elle donne lieu à la comptabilisation d’un actif au bilan et d’une dette au passif. Si le locataire n’envisage pas d’acheter le bien, l’opération est considérée comme une location simple.

Les professionnels et les entreprises dénoncent cependant l’insatisfaction des besoins des utilisateurs, la complexité du modèle comptable qui laisse une grande marge d’interprétation subjective et de manipulation pour distinguer un contrat de location-financement et un contrat simple. En effet, contrairement à la norme américaine qui fournit des critères quantitatifs précis, la norme IAS 17 se contente d’énoncer des critères qualitatifs accentuant ainsi l’interprétation subjective de l’entité concernée. Les utilisateurs, quant à eux, estiment que certaines locations simples devraient également être comptabilisées dans l’actif, les informations demandées en annexe s’avèrent insuffisantes pour refléter la situation financière du bailleur ou du preneur. Les modèles comptables chez le preneur et chez le bailleur impactent différemment sur les états financiers et ne permettent pas la comparabilité de ces derniers. Par ailleurs, la norme IAS17 ne respecte pas le cadre conceptuel des normes IFRS qui visent à fournir en priorité un outil de décision aux investisseurs.

Ces lacunes ont incité les normalisateurs IASB et FAS à présenter un projet de norme commun ED/2010/9 qui est principalement destiné à améliorer la présentation et l’intelligibilité de l’information financière portant sur les effets financiers des contrats de

location. L'exposé-sondage propose l'application, par le preneur et le bailleur, d'un modèle comptable unique fondé sur le droit d'utilisation, pour tous leurs contrats entrant dans le champ d'application de la proposition de norme. Le bailleur comptabilise un contrat de location suivant une des deux approches ci-après: l'obligation de prestation ou la décomptabilisation. Le choix de l'approche à utiliser dépend de la conservation ou non par le bailleur des risques et avantages inhérents à l'actif loué.

Publié et ouvert aux commentaires jusqu'au 15 Décembre 2010, l'exposé-sondage ED/2010 a suscité un énorme débat et a fait l'objet de plusieurs critiques de la part des professionnels du chiffre et des entreprises. Ces critiques portent entre autres sur le recours intensif à des anticipations à long terme qui dépassent les horizons de projection financière habituelle des entreprises, le manque de prise en compte de la stratégie des entreprises, la complexité encore plus accentuée de la pratique comptable proposée, le faible bilan/coûts de la mise en œuvre du projet de normes, la non réalisation d'un test de terrain pour valider la pertinence des propositions, la non prise en compte des stratégies et besoins des entreprises qui recourent aux contrats de location pour bénéficier de liquidité et pour ménager leur trésorerie. Les normes proposées impactent par ailleurs sur les ratios, la capacité d'endettement et les covenants bancaires du preneur ou du bailleur.

Le bailleur ou le preneur rencontre des difficultés d'ordre comptable selon la complexité du contrat de location : le bailleur ou le preneur peut faire face à des difficultés d'analyse du contrat incluant par exemple la vérification si le contrat est bien un contrat de location selon la définition du projet de norme, la définition de l'approche applicable au contrat, la détermination de la durée du contrat de location, l'estimatif du montant des paiements locatifs qui intègre différents éléments tels que les loyers conditionnels, les garanties de valeur résiduelle, le traitement des loyers réglés ou payés d'avance.

Les dispositifs du projet de normes ED/2010/9 auraient sûrement des impacts au niveau de l'état de situation financière et des comptes de résultat de l'entreprise. Il a été par exemple constaté que les traitements comptables proposés vont gonfler les charges durant les premières années et que cette situation peut s'aggraver si l'entreprise fait preuve de prudence en limitant la durée de location puis décide après un certain nombre de prolonger la durée de

son contrat. Les flux de charges dans l'entreprise deviennent volatiles, l'état de situation financière ne traduit plus la réalité financière et économique du bailleur ou du preneur. Ces dispositifs auraient également des impacts sur les ratios de l'entité, dont notamment les covenants bancaires, le compte de résultat et l'EBIDTA. La norme proposée aurait surtout des impacts au niveau de la capacité d'endettement du preneur.

Une étude réalisée par le cabinet Deloitte a permis de prendre conscience que les entreprises françaises ne sont pas conscientes des enjeux et des difficultés de la nouvelle norme si elle venait à être publiée. Elles ne sont pas également préparées au niveau organisationnel ou au niveau technique. La majorité des entreprises gèrent en effet leurs contrats de location avec de simples outils développés sur le tableur informatique Excel. Peu d'entre elles disposent d'un système d'information intégré qui permette au bailleur ou au preneur de faire des simulations des impacts des modalités des contrats de location qu'il accorde ou qu'il accepte.

L'expert-comptable est l'interlocuteur privilégié des entreprises : il dispose des compétences techniques nécessaires pour conseiller et accompagner le preneur ou le bailleur sur des missions à caractère comptable. Il travaille déjà pour des entreprises et est le mieux placé pour leur fournir des appuis personnalisés adaptés à la situation et au secteur d'activité de l'entreprise. Après avoir pris connaissance des spécificités techniques du projet de norme ED/2010/9 et des spécificités et objectifs du preneur ou du bailleur, l'expert-comptable pourrait fournir les appuis ci-après:

- la rédaction d'une note de présentation ou d'une note d'instructions qui constituerait une guide d'application pour le personnel financier et comptable de l'entreprise. L'expert-comptable prendra en compte le plan de comptes de l'entreprise et fournira des exemples qui se rapprochent le plus de l'activité quotidienne de cette dernière.
- la sensibilisation et la formation de tous les acteurs qui sont directement ou indirectement concernés par la norme IAS 17 – contrat de location. Le personnel financier et comptable est formé sur l'application pratique de la norme. Les dirigeants ainsi que les responsables chargés du suivi opérationnel des contrats sont sensibilisés sur les impacts de leurs choix sur les modalités des contrats.

- l'accompagnement du bailleur ou du preneur dans la mise en œuvre de la norme en collaboration avec le directeur financier et comptable. Cette mission implique en premier lieu d'établir un programme des travaux à réaliser et un calendrier. Il définit par ailleurs les ressources humaines et matérielles dont le bailleur ou le preneur doit disposer pour la mise en œuvre. Il précise les rôles de chacun des intervenants. Pour faciliter l'analyse des contrats de location, l'expert-comptable peut développer un outil pratique, facile à utiliser, facile à comprendre et intégrant toutes les types de cas possibles. Il pourrait également accompagner le personnel financier et comptable pour résoudre les points complexes ou éléments sur lesquels le personnel a des doutes. Il contre-vérifie l'ensemble des travaux effectués à moins que la mission de réaliser les dispositions transitoires de la norme n'aient été confiées intégralement à l'expert-comptable et à son équipe.
- l'accompagnement du bailleur ou du preneur dans la mise en place d'un système d'information efficace qui intègre tous les éléments nécessaires à l'analyse des contrats et à leur traitement. L'expert-comptable est le mieux positionné pour fournir toutes les informations et données, les modes de calcul, le reporting mensuel ou annuel qui seront paramétrés au sein du système d'information.
- l'accompagnement du bailleur ou du preneur dans la simulation des impacts de chaque scénario au niveau de l'état de situation financière et des ratios vitaux de l'entité surtout si cette dernière envisage d'emprunter des fonds pour se développer. L'expert-comptable pourrait également aider l'entreprise à réorienter sa stratégie de location.

La valeur ajoutée de l'intervention de l'expert-comptable serait donc de faire comprendre les enjeux et les aspects pratiques de la nouvelle norme, de faciliter sa mise en œuvre pratique et d'aider les entreprises à mieux appréhender les impacts de la norme sur sa situation financière.

Sachant que le projet de norme ED/2010/9 fait l'objet de séances de travail et de ré-délibérations au niveau des deux normalisateurs IASB et FASB pour la publication d'un nouvel exposé-sondage, le contenu du présent mémoire pourrait être utilisé par un expert-comptable pour servir de base de réflexion pour déterminer les appuis possibles à fournir dans le cadre de la nouvelle norme qui serait retenue officiellement.

BIBLIOGRAPHIE

Doctrine professionnelle

- IASB and FASB announce intention to re-expose leasing proposals, 27 juillet 2011
- Lettre de commentaires de l'ANC à l'exposé-sondage « Contrats de location », Autorité des Normes Comptables, 24 décembre 2010, 14
- IASB and FASB exposure draft comments lettres, 15 décembre 2010
- EFRAGs final comment letter on the IASBs exposure draft on leases, Lettre de commentaires définitifs sur le projet de l'IASB sur les contrats de location, EFRAG décembre 2010, 29 p
- Texte de la norme américaine ASC – Topic 840 « Leases », décembre 2010
- IASB and FASB Exposure Draft ED/2010/09, Lease, 17 août 2010
- Lease : preliminary views”, document de travail publié par l’IASB et le FASB, mars 2009
- IASB and FASB Discussion Paper Dp/2009/1, Lease, 19 mars 2009
- Texte de la norme IAS 17 « International Accounting Standard 17 » sur les contrats de location, 2008
- Texte d’interprétation IFRIC 4 « Déterminer si un accord contient un contrat de location, Journal officiel de l’Union Européenne, publié par l’IASB en décembre novembre 2004
- Texte d’interprétation SIC 27 "Evaluation de la substance des transactions impliquant la forme juridique d'un contrat de location", publié par l’IASB en décembre 2001E

Ouvrages

- Code IFRS 2012, Groupe Revue Fiduciaire, 942 p.
- Code IFRS, Normes et interprétations (à jour au 15 mars 2011), Edition Groupe Revue Fiduciaire, 2011, 927 p.

- Code IFRS : normes et interprétations (à jour au 1er avril 2010), Groupe Revue Fiduciaire, 04/2010 - 887 p.
- L'Expert en poche, Les IFRS, Edition ECM, 1/7/2011, 283 p.
- LO RUSSO Raimondo, Normes IFRS européennes 2011, Editions Larcier, 2011, 463 p.
- Maitriser les IFRS, Editions revue Fiduciaire, 2010, 846 p.

Articles et revues

- BURBAND Frédéric, SEYVOS Eric, (2011), L'exposé-sondage IASB sur les contrats de location : impacts pour le preneur à bail, Revue Française de Comptabilité, n° 441, p. 28- 30
- DECARRE Olivier, (2010) La location simple conservera un avantage en matière de flexibilité, Agefi, août
- DUFOUR Olivia, (2010), Nouveau débat autour de la réforme du traitement des contrats de location, Option Finance n° 1089, 30 aout 2010, p. 12
- DUFOUR Olivia, (2010), La réforme du traitement des contrats de location en débat - Option Finance, n° 1102, novembre, p. 14
- DREME Brigitte (2008), Les OPCI, le nouveau véhicule d'investissement immobilier, Banque, n° 707, novembre
- ESCAFFRE Lionel, (2011), Refonte de la norme comptable sur les contrats de location (IAS 17) : la France et l'Europe ne sont pas convaincues !, Option Finance, n° 1120, p. 31
- IWEINS Patrick, (2009) Vers un nouveau mode de comptabilisation des contrats de location, Option Finance, n° 1037, juillet, p. 30- 31.
- LEBRUN Benoit, (2010), Le projet IASB sur les contrats de location, Revue Française de Comptabilité n° 437, novembre, p. 3-4
- LEBRUN Benoit, (2009), Le document de travail sur les contrats de location, Revue Française de Comptabilité, n° 421, mai, p. 3-4

- OBERT Robert, (2011), La comptabilisation des contrats de location chez le preneur dans l'exposé-sondage IASB ED 2010/9, Revue Française de Comptabilité, n° 441, mars, p. 4- 5
- RFC, Le traitement des locations proposé par l'IASB : quels impacts pour les entreprises locataires ?, (2011), Revue Fiduciaire Comptable, n° 389, p. 15-18
- RFC, Contrats de location : un traitement très novateur proposé par l'IASB, Revue Fiduciaire Comptable, (2010), n° 377, novembre, p. 14-18
- RIOCHET Valérie, (2011), La révision de la norme IAS 17 inquiète les entreprises, L'Agefi Hebdo, n° 297, p. 37
- ROULHAC Bruno (de), (2012), La Commission des sanctions de l'AMF interprète l'application des IFRS, L'Agefi p. 10
- SCHEVIN Pierre, (2009), Comptabilisation des contrats de location en normes IFRS l'IAS 17 et le projet de réforme, Revue Française de Comptabilité, n° 427, décembre, p.56-61.
- THIERY Hervé, (2010), L'exposé-sondage révisant la norme comptable IFRS sur les locations, Revue Banque, n° 730-731, décembre, p. 132-135

Publication de cabinets d'expertise comptable

- Deloitte, Révision de la norme IAS 17 : Quels impacts pour les entreprises françaises?, octobre 2011
- Deloitte, Condensé : Sommaire des activités de normalisation, Mai 2012, p. 49-62
- KPMG, Application des normes IFRS par les sociétés foncières cotées françaises et européennes Principales options retenues et incidences sur la présentation des comptes, décembre 2010 - 38 p.
- Mazars, Exposé-sondage sur les contrats de location : première partie - Doctr'in, Mazars, n° 58, septembre 2010, p. 8-12
- Mazars, Contrats de location : la poursuite des "redélibérations", Doctr'in, Mazars, n° 66, Mai 2011, p. 12

- Mazars, Contrat de location : des "redélibérations" sur des thèmes majeurs, Doctr'in, Mazars, n° 63, février 2011, p. 5-8

Mémoires d'expertise comptable

- ALESSANDRA Arnaud, L'application de l'interprétation IFRIC 4 et de la norme IAS 17 aux activités d'infogérance dans les SSII cotées, session novembre 2007, 135 p.
- DUMONT Amélie Convergence du PCG vers les normes internationales : opportunités et problématiques offertes par l'IAS 17, session de mai 2010, 116 p.
- LAZRAK Anouar, Incidences du projet de réforme de la norme IAS 17 chez les preneurs de contrats de location et proposition d'un guide de contrôle pour le commissaire aux comptes, session de novembre 2011, 187 p.
- MILLEREUX Guillaume, L'exposé-sondage de l'IASB sur la future comptabilisation des contrats de location : conséquences sur les états financiers des loueurs et des locataires, session de novembre 2011, 138 p.

Internet

- International Accounting Standards Board: www.fasb.org
- Financial Accounting Standard Board: www.iasb.org
- Autorité des Normes Comptables : www.anc.gouv.fr
- European Financial Reporting Advisory Group: www.efrag.org
- Focus IFRS : www.focusifrs.com
- IAS Plus : www.iasplus.com

ANNEXES

FICHE D'ANALYSE DU CONTRAT DE LOCATION

N° fiche:

Bailleur du contrat de location:

Preneur du contrat de location:

Le bien loué:

Description de l'actif:

Contrat n°:

Description du contrat:

Devise du contrat:

1. Informations sur le contrat

Est-ce que l'actif fourni est spécifié?

(oui/non)

Est-ce que le bailleur peut remplacer l'actif fourni par un actif similaire après la date de début de location?

(oui/non)

L'actif n'est-il pas utilisable sans modification majeure que par l'acheteur?

(oui/non)

Est-ce que le contrat impose au bailleur/fournisseur de remplacer l'actif fourni s'il ne fonctionne pas correctement?

(oui/non)

Est-ce que le contrat impose au bailleur/fournisseur de remplacer l'actif fourni pour des raisons spécifiées clairement dans le contrat ?		(oui/non)		(texte - préciser les raisons spécifiées)
Est-ce que le contrat entraîne automatiquement la cession de l'actif au preneur à la fin du contrat?		(oui/non)		
Est-ce que le contrat comporte une option d'achat à prix incitatif?		(oui/non)		(texte - comparer prix actif et sa juste valeur à la date d'exercice de l'option)
Conclusion: le contrat est un contrat de location			(oui/non)	

2. Existence d'une composante service

Quels sont les services inclus avec la fourniture de l'actif dans le contrat de location?			
Est-ce que le bailleur/fournisseur ou une autre entité fournisseur vend séparément ces services?		(oui/non)	
Est-ce que des risques distincts sont associés au service et est-ce que le fournisseur a besoin de ressources pour le fournir?		(oui/non)	
Est-ce que le bailleur/fournisseur génère une marge distincte sur ce service?		(oui/non)	
Conclusion: le contrat contient une composante service			(oui/non)

3. Eléments du contrat

3.1. Coûts directs initiaux encourus pour conclure le contrat de location

0

Commissions

Honoraires juridiques

Evaluation de la situation financière du preneur potentiel

Evaluation et enregistrement des sûretés personnelles, sûretés réelles et autres garanties

Négociation des conditions du contrat

Préparation et traitement de la documentation du contrat

Finalisation de la transaction

Autres coûts

3.2. Durée de location

Année du début du contrat

Mois de début du contrat

Période non résiliable du contrat (a)

(mois)

Existe-t-il une clause de résiliation anticipée?

Description

--

Montant de la pénalité à verser

Existe-t-il une option de renouvellement?

Description

Le cas échéant prime à verser (montant)

Année d'exercice de l'option de renouvellement

Nombre d'années de renouvellement

Y a-t-il certitude raisonnable que l'option sera exercée? (oui/non)

Le cas échéant prime à verser (montant)

Année d'exercice de l'option de renouvellement

Nombre d'années de renouvellement

Y a-t-il certitude raisonnable que l'option sera exercée? (oui/non)

Estimation de la probabilité de renouvellement des contrats

Le loyer à payer est-il incitatif? Réduit par rapport au marché? (oui/non)

Quelles sont les pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de
valeur résiduelle?

Quels sont les autres coûts associés à la résiliation de l'actif?

Est-ce que le preneur a réalisé d'importantes améliorations locatives?

Autres facteurs considérés

Durée du contrat de location retenue pour application IAS17

Durée	Probabilité	Probabilité cumulée
0	%	100%
0	%	#VALEUR!
0	%	#VALEUR!

*prendre la durée
avec probabilité
élevée*

3.3. Montant des paiements locatif

Base de loyer

Taux d'abattement des loyers (coûts propriétaires)

Loyer net après abattement des loyers

Période de paiement

Description d'indice de progression des loyers

Taux fixe d'augmentation périodique du loyer

Description des avantages reçus du bailleur

Nombre de périodes - loyer en franchise

Montant reçu du bailleur en début de contrat

Description des garanties données (valeur résiduelle)

	mois		année
%			
#VALEUR!			année
	mois		
			(période à préciser)
			(période à préciser)

Montant de la garantie maximum donnée au bailleur	
Description des loyers conditionnels	
Montant du loyer conditionnel de l'année	
Montant des pénalités prévues au titre des pénalités liées aux options de résiliation	

3.4. Taux d'actualisation

Taux marginal d'endettement du preneur		<i>utilisé par le preneur ou le bailleur</i>
Taux d'intérêt d'implicite du contrat de location	formule	<i>peut être utilisé par le bailleur</i>
Taux de rendement dégagé par l'immeuble		<i>peut être utilisé par le bailleur dans le cas d'un contrat de location immobilière</i>
Taux d'actualisation retenu pour application IAS17		

4. Approche de comptabilisation à appliquer par le bailleur

Conservation ou non des risques et avantages inhérents à l'actif:

Est-ce que le contrat prévoit des risques significatifs de services non distincts dans le contrat? (oui/non)

Est-ce que la durée du contrat de location est inférieure à la durée d'utilité
restant à courir de l'actif?

(oui/non)

Est-ce que les loyers conditionnels sont significatifs?

(oui/non)

Quels pourraient être les événements pouvant avoir un impact sur la valeur
résiduelle de l'actif loué?

Approche retenu:

Obligation de prestation

ou Méthode de décomptabilisation

cocher