

## La Revue Française de Comptabilité

Mai 2009 – n°421

Benoît Lebrun, Associé KPMG

Revue Française  
de Comptabilité

Avec l'aimable autorisation de la Revue Française de Comptabilité :

[www.experts-comptables.fr](http://www.experts-comptables.fr)

### Normes comptables

## LE DOCUMENT DE TRAVAIL SUR LES CONTRATS DE LOCATION

*Le document de travail sur les contrats de location publié en mars 2009 est un projet commun de l'IASB et de son homologue américain, le FASB. Il vise à refondre les normes émises par les deux organismes sur les locations, afin notamment d'en supprimer l'actuelle distinction entre les locations-financement et les locations simples. Du point de vue du preneur, toutes les locations seraient désormais considérées comme engendrant :*

- le droit d'utiliser un actif, comptabilisé à l'actif du preneur ;
- l'obligation d'avoir à payer des loyers, comptabilisée à son passif.

S'agissant des bailleurs, le document de travail aborde les changements induits par la nouvelle approche, sans les approfondir, de sorte que la norme nouvelle pourrait ne pas inclure les bailleurs dans son champ. Ceux-ci devraient continuer d'appliquer les règles actuelles à titre provisoire.

En ce qui concerne le champ d'application de la norme, il resterait le même que celui de la norme IAS 17. Seraient incorporées dans la norme nouvelle les dispositions des interprétations IFRIC 4 sur l'identification des locations à l'intérieur de contrats globaux et SIC 27 sur l'appréciation de la substance de certaines conventions incorporant des contrats de location.

### Le nouveau modèle comptable proposé

Le droit d'utilisation conféré par le bail au preneur constitue un actif du point de vue du cadre conceptuel de l'IASB. En effet :

- le preneur dispose du contrôle du droit d'utilisation pendant la durée du bail ;
- ce contrôle résulte d'événements passés, en l'occurrence la signature du bail et la remise de l'actif loué au preneur ;
- les avantages futurs résultant du droit d'utilisation bénéficieront au preneur.

Par ailleurs, l'obligation d'avoir à payer des loyers est une dette selon le cadre conceptuel. Ces loyers sont ceux dus irrévocablement par le preneur pendant la durée du bail.

Il résulte de l'analyse effectuée par le document de travail que le preneur doit comptabiliser à son actif un droit d'utilisation et à son passif une dette de loyers dès la conclusion du bail, quelle que soit la nature du bail.

### L'évaluation initiale de la dette de loyers et du droit d'utilisation

Les deux normalisateurs proposent d'évaluer la dette du preneur en actualisant la séquence de loyers. S'agissant du taux d'actualisation à retenir, les deux normalisateurs s'orientent vers le taux d'intérêt d'emprunt marginal du preneur. Selon la définition d'IAS 17, ce taux est le taux d'intérêt à supporter pour un bail semblable ou, si ce taux n'est pas déterminable, le taux d'intérêt que le preneur devrait supporter pour un emprunt d'une durée égale à celle du bail, d'un montant égal au prix de l'actif, comportant une garantie pour le preneur équivalente à celle conférée par le bail (la propriété juridique de l'actif).

S'agissant de l'évaluation du droit d'usage à l'actif, les deux normalisateurs penchent pour le concept du coût, celui-ci étant au cas particulier l'exacte contrepartie de la dette initiale de loyers, évaluée comme indiqué ci-dessus.

### Evaluation ultérieure de la dette de loyers et du droit d'utilisation

Pour rester cohérent avec l'évaluation initiale de la dette, mais aussi avec la manière dont les dettes financières sont évaluées suivant la norme IAS 39, l'IASB et le FASB proposent de l'évaluer au coût amorti, au taux d'actualisation déterminé initialement. Suivant cette approche, la charge financière d'une période est égale au taux d'actualisation initial multiplié par la valeur comptable de la dette en début de période.

Le droit d'utilisation serait amorti sur la durée du bail ou, si la durée de vie économique du bien est inférieure à la durée du bail, sur la durée de vie économique. La méthode d'amortissement serait fondée sur la manière selon laquelle sont consommés par l'entité les avantages éco-

nomiques incorporés dans le droit d'usage.

### Les sources de complexité

A ce stade, le modèle comptable proposé s'applique sans difficultés majeures aux baux sans complexité tels que ceux prévoyant une durée et des loyers fixes, et n'ayant pas de composantes optionnelles. L'IASB et le FASB ont examiné comment ce modèle comptable pourrait s'appliquer à des baux complexes tels que ceux comportant :

- l'option de renouveler le bail à son terme moyennant des loyers complémentaires ;
- l'option de mettre fin au bail avant son terme normal ;
- la faculté d'acquérir l'actif en payant le prix prévu dans le bail ;
- la stipulation de loyers conditionnels ou variables ;
- l'obligation de payer au bailleur la différence entre la valeur de l'actif et une valeur de référence, si la première devient supérieure à la seconde (garantie de valeur résiduelle).

Les deux normalisateurs ont abouti à la conclusion qu'il n'y avait pas lieu de comptabiliser au bilan, séparément du bail, les composantes optionnelles ou autres des baux complexes. La méthode préconisée est la comptabilisation du contrat dans sa globalité.

Dès lors, la dette de loyers à prendre en considération pour un contrat comportant une option de renouvellement ou une option d'achat du bien loué doit résulter du scénario le plus probable, selon que l'on estime que l'option de renouvellement ou l'option d'achat sera exercée ou non. Le document de travail fournit une liste de facteurs à prendre en considération pour déterminer quel sera le choix futur du preneur. Certains résultent du bail lui-même, tels que le niveau des loyers pendant la période de renouvellement, l'existence de garantie de valeur résiduelle, les pénalités en cas de rupture avant le terme normal, les coûts de restitution ou de remise en état, etc. D'autres facteurs susceptibles d'être pris en considération ne sont pas d'origine contractuelle. Ils incluent par exemple l'ensemble des coûts qui résulteraient



pour le preneur d'un déménagement. Les deux normalisateurs excluent néanmoins que l'intention du preneur et sa pratique antérieure puissent être utilisées pour déterminer la durée du bail.

L'estimation effectuée sur la durée probable du bail devrait être revue lors de chaque clôture. L'incidence de la nouvelle estimation sur la dette de loyers aurait comme contrepartie la valeur du droit d'utilisation du bien loué à l'actif.

### Les loyers conditionnels et les garanties de valeur résiduelle

Les loyers peuvent évoluer sur la base de facteurs divers autres que le simple passage du temps, tels qu'un indice de taux d'intérêt ou d'inflation, ou de données sur la performance des biens loués, etc. Il s'agit alors de loyers conditionnels. Une garantie de valeur résiduelle consiste pour le preneur à indemniser le bailleur lorsque la valeur du bien loué en fin de bail est inférieure à un montant précisé au contrat.

Pour évaluer la dette de loyers au passif du preneur, le document de travail préconise de prendre en considération l'estima-

tion des éléments variables des loyers futurs, ainsi que du montant éventuellement à payer au titre de la garantie de valeur résiduelle. La contrepartie est le droit d'utilisation à l'actif. Ces évaluations seraient revues lors de chaque clôture.

### Présentation au bilan

La dette de loyers est considérée comme une dette financière par les deux normalisateurs. L'IASB considère que cette dette ne mérite pas une présentation distincte des autres dettes financières, malgré le lien qui existe entre la dette et le droit d'utilisation à l'actif, car ce lien n'est pas différent de celui qui existe entre une dette financière et l'actif dédié à sa garantie. Le FASB préfère une présentation distincte compte tenu des spécificités de cette dette financière, tenant par exemple à sa fraction aléatoire correspondant aux périodes de renouvellement optionnelles. S'agissant de la présentation à l'actif du droit d'utilisation du bien loué, les deux normalisateurs ont étudié les trois possibilités suivantes :

(a) le comptabiliser en immobilisation corporelle, en immobilisation incorporelle ou dans une autre rubrique

(exemple : immeubles de placement), selon la nature du bien loué ; cette solution reviendrait à utiliser souvent le poste immobilisations corporelles ;

(b) utiliser systématiquement la rubrique "immobilisations incorporelles" ;

(c) faire dépendre la présentation au bilan de la nature du bail : pour une location qui serait en substance un achat d'actif, le droit d'utilisation serait classé au bilan en fonction de la nature de l'actif loué. Pour les baux ordinaires, le droit d'utilisation serait toujours une immobilisation incorporelle.

Les deux organismes de normalisation sont convenus d'adopter la méthode (a) tout en reconnaissant que la spécificité de la location par rapport à la propriété mériterait une présentation séparée des biens loués.

### Référence

Discussion Paper "Leases. Preliminary Views", mars 2009, ouvert à commentaires jusqu'au 17 juillet 2009. Consultable sur le site de l'IASB [iasb.org](http://iasb.org)

■ Benoît LEBRUN  
Associé 