

# ÉTUDES DE CAS

## Cas n°1

### Données :

Une machine industrielle d'un prix au comptant de 330 000 DT est acquise par le biais d'un contrat de location-financement conclu dans les termes suivants :

- date d'entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2002 ;
- durée du contrat : 3 ans ;
- des versements de 73 000 DT (dont 500 DT : remboursement de frais de maintenance et d'assurance) sont payables à terme échu semestriellement ;
- Un dépôt de garantie (ou versement initial) de 30 000 DT est payable immédiatement.

**Travail à faire :** Déterminer le taux d'intérêt effectif, établir le tableau d'amortissement et préciser le traitement comptable de l'opération chez le preneur et le bailleur en 2002. La durée d'utilité de la machine est de 6 ans.

### Solution :

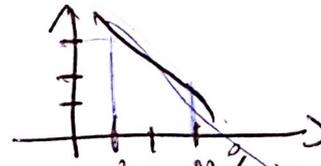
#### 1. Taux d'intérêt implicite du bail :

C'est le taux « t » tel que :

$$330\,000 = 30\,000 + 72\,500/(1+t)^1 + 72\,500/(1+t)^2 + \dots + 72\,500/(1+t)^6$$

$$\Rightarrow t \approx 11,77\% \text{ (semestriel)}$$

Interpolation linéaire



→ 6 semestres  
donc ta  
semestriel

Les loyers ont été actualisés après élimination du coût des services (maintenance et assurance) à rembourser par le preneur au bailleur.

#### 2. Tableau d'amortissement :

	Versement	Intérêts	Part du remboursement	Capital restant dû
Prix au comptant				330 000
Dépôt de garantie	30 000	-	30 000	300 000
Versement 1	72 500	35 310	37 190	262 810
Versement 2	72 500	30 933	41 567	221 243
<b>Sous-total 2002</b>	<b>175 000</b>	<b>66 243</b>	<b>108 757</b>	
Versement 3	72 500	26 040	46 460	174 783
Versement 4	72 500	20 572	51 928	122 855
Versement 5	72 500	14 460	58 040	64 815
Versement 6	72 500	7 685	64 815	-
<b>Total en DT</b>	<b>465 000</b>	<b>135 000</b>	<b>330 000</b>	



### 3. Comptabilisation et présentation du contrat de location-financement :

#### a. Chez le preneur

Un actif (immobilisation corporelle) de 330 000 DT et une dette financière correspondante sont enregistrés au 1<sup>er</sup> janvier 2002 pour le même montant.

Etant donné que la machine est amortie linéairement sur une durée de six ans, les charges suivantes seront comptabilisées dans **le compte de résultat** de la première année (2002) :

- Amortissement (330 000 / 6) : 55 000 DT
- Intérêts (35 310 + 30 933) : 66 243 DT
- Services extérieurs (500 + 500) : 1 000 DT

**Le bilan** au 31 décembre 2002 comportera les soldes suivants :

- Machine (330 000 - 55 000) : 275 000 DT Actif
- Emprunt de location-financement courant : 98 388 DT Passif
- Emprunt de location-financement non courant : 122 855 DT Passif

#### b. Chez le bailleur

Le montant brut de 465 000 DT dû par le preneur sera enregistré comme une créance à la date d'entrée en vigueur du contrat c'est-à-dire l'acompte de 30 000 DT plus six versements de 72 500 DT chacun. Le produit financier non acquis de 135 000 DT est enregistré comme un produit différé (solde créditeur). Le montant net répercuté serait alors de 330 000 DT (465 000 DT - 135 000 DT).

L'acompte ainsi que les deux premiers versements sont crédités au compte de la créance, qui va alors présenter un solde débiteur de 290 000 DT au 31 décembre 2002.

Un total de 66 243 DT (35 310 DT + 30 933 DT) de produits financiers non acquis a été acquis durant la première année, ce qui donne un montant de 68 757 DT pour le solde de ce compte au 31 décembre 2002.

**Le compte de résultat** pour l'exercice clôturant le 31 décembre 2002 présente un produit financier acquis durant la première année pour un montant égal à 66 243 DT. Les montants reçus en remboursement du coût des services fournis à l'entrepreneur sont enregistrés en « Transferts de charges » en cas de facturation à l'identique (donc n'apparaissent pas au compte de résultat au même titre que le coût des services fournis).

**Le bilan** au 31 décembre 2002 présente l'investissement net en une créance à long terme de 221 243 DT (290 000 DT - 68 757 DT), ce qui est en concordance avec la dette figurant dans les comptes du preneur à ce stade.

3

**Cas n°2**
**Données :**

Le 1<sup>er</sup> octobre 1997, la société Le Dauphin a cédé à un établissement financier un ensemble immobilier présentant, à cette date, les valeurs comptables suivantes :

- Terrain : 50 000 DT
- Bâtiment : 160 000 DT  
(Valeur brute : 200 000 DT – Amortissements cumulés : 40 000 DT)

Le contrat prévoit un prix de cession de 180 000 DT (alors que la valeur vénale est de 220 000 DT) et la location par la société Le Dauphin de cet ensemble immobilier pour une période de 5 ans avec un loyer trimestriel, payable d'avance, de 3 000 DT (alors que le prix du marché est de 5 000 DT).

Cette opération a eu lieu à la suite d'une expropriation par l'Etat, le 30 septembre 1997, d'un ensemble immobilier identique au précédent et présentant les mêmes valeurs comptables. La société Le Dauphin a bénéficié d'une indemnité d'éviction de 70 000 DT.

**Travail à faire :** Indiquer les traitements comptables applicables à ces opérations.

**Solution :****1. Cession suivie d'une location simple d'un ensemble immobilier**

Le prix de cession est inférieur à la valeur vénale et le loyer convenu est inférieur au prix du marché ; par conséquent, la perte sur cession de l'ensemble immobilier doit être étalée sur la durée de la location prévue (le prix de cession et le loyer n'ont pas été fixés à leur juste valeur).

$$\text{Perte sur cession} = (50\,000 \text{ DT} + 160\,000 \text{ DT}) - 180\,000 \text{ DT} = 30\,000 \text{ DT}$$

**Comptabilisation :**

01/10/1997		
Trésorerie (B)	180 000	
Amortissements des constructions (B)	40 000	
Charges constatées d'avance (B)	30 000	
Terrains (B)		50 000
Constructions (B)		200 000
31/12/1997		
Loyers (R)	1 500	
Charges constatées d'avance (B)		1 500

**2. Expropriation d'un ensemble immobilier**

**NB :** Le traitement suivant (selon la norme NC 08, Résultats nets de l'exercice et éléments extraordinaires) ne s'applique pas en IFRS.

L'opération d'expropriation constitue **un événement extraordinaire** :

- peu fréquent ;
- inhabituel ; et
- ne dépend pas de décisions ou d'appréciations des dirigeants ou des propriétaires.

4

La société Le Dauphin doit constater **une perte extraordinaire** (et non ordinaire) à l'occasion de la sortie de l'ensemble immobilier pour le montant suivant :

$$(50\,000\text{ DT} + 160\,000\text{ DT}) - 70\,000\text{ DT} = 140\,000\text{ DT}$$

(sans tenir compte de la baisse de l'impôt sur le résultat)

Cette perte extraordinaire doit être présentée séparément dans l'état de résultat. En outre, la société Le Dauphin est tenue de fournir (dans les notes aux états financiers ou dans le corps de l'état de résultat) une information devant permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre tant la nature de l'opération (ou des faits donnant lieu à la constatation de cette perte extraordinaire) que son incidence sur le résultat.

### Cas n°3

#### Données :

*on ne sait pas encore si il s'agit de location ou financement ou pas. Il contient des données de calcul de la ta d'intérêt implicite du contrat en 1<sup>ère</sup> étape.*

En vue d'améliorer ses performances d'exploitation, la société anonyme RIM envisage l'acquisition d'un important équipement de production présentant les caractéristiques suivantes :

- Juste valeur au 01/01/2000 : 127 210 DT
- Durée de vie économique : 5 ans, amortissement linéaire, valeur résiduelle nulle.

Le financement de cette acquisition a été assuré par un Leasing aux conditions suivantes :

- Durée du contrat 3 ans (à partir du 01/01/2000) ;
- Trois loyers annuels de 50 000 DT chacun, payables au 31 décembre de chaque année ;
- Option d'achat à la fin de la 3<sup>ème</sup> année pour un prix de faveur de 10 000 DT.

#### Questions :

1. Si la société RIM applique la norme IAS 17, *Contrats de location*, quels seraient les traitements comptables à effectuer et les informations à fournir au titre de l'exercice 2000 ?
2. La société RIM manque de trésorerie pour assurer convenablement ses opérations d'exploitation et la situation risque de s'accroître avec la mise en service de l'équipement de production sus-indiqué. Elle ne peut plus contracter d'autres emprunts, ni solliciter de nouveaux apports de la part de ses propriétaires. De même, elle ne peut pas agir de façon sensible sur son cycle de trésorerie. Toutefois, elle dispose d'importants biens immobiliers qui sont nécessaires à son exploitation.  
  
Comment la société RIM pourrait subvenir à ses besoins urgents de trésorerie sans perdre définitivement la propriété des biens nécessaires à l'exploitation et sans modifier la structure de son capital social ?
3. En réalité, la société RIM connaît des problèmes de trésorerie depuis sa création étant donné que les grands investissements ont été financés essentiellement par des emprunts bancaires. Dans le cadre de la restructuration financière de l'entreprise, la direction compte proposer aux banques la conversion en actions de la totalité ou d'une partie de leurs crédits d'investissement à la société (notamment dans le cas où l'opération visée par la 2<sup>ème</sup> question n'aboutirait pas). A cet effet, elle vous demande de lui préciser la démarche juridique à suivre pour la réalisation de cette opération.

5

**Solution**➤ **Question n°1 :**

- Taux implicite du leasing :

$$127\,210 = \frac{50\,000}{(1+r)} + \frac{50\,000}{(1+r)^2} + \frac{50\,000}{(1+r)^3} + \frac{10\,000}{(1+r)^3} \Rightarrow r \approx 12\%$$

- Décomposition des flux (loyers + option d'achat) en remboursement du principal et en intérêts :

Date	Flux	Intérêts	Remb. principal	Principal restant dû
31/12/2000	50 000	15 265	34 735	92 475
31/12/2001	50 000	11 097	38 903	53 572
31/12/2002	60 000	6 248	53 572	-
<b>Total</b>	<b>160 000</b>	<b>32 790</b>	<b>127 210</b>	<b>-</b>

- Traitements comptables à effectuer au titre de l'exercice 2000 :

01/01/2000			
24... Matériel en leasing		127 210	
16... Emprunt leasing (non courant)			92 475
50... Echéances à moins d'un an sur emprunt leasing			34 735
31/12/2000			
50... Echéances à moins d'un an sur emprunt leasing		34 735	
65... Charges d'intérêts		15 265	
53... Banque			50 000
31/12/2000			
68... Dotations aux amortissements matériel en leasing		25 442	
284... Amortissements matériel en leasing			25 442
31/12/2000			
16... Emprunt leasing (non courant)		38 903	
50... Echéances à moins d'un an sur emprunt leasing			38 903

- Informations à fournir :

## a. Valeur nette comptable du matériel en leasing :

- Valeur brute	:	127 210
- Amortissements	:	25 442
- Valeur nette	:	<u>101 768</u>





b. Paiements minimaux restant à courir au 31/12/2000 (loyers + option d'achat) :

	2001	2002	Total
Principal	38 903	53 572	92 475
Intérêts	11 097	6 248	17 525
<b>Total</b>	<b>50 000</b>	<b>60 000</b>	<b>110 000</b>

c. Option d'achat à la fin de 2002 pour un prix de 10 000 DT (non actualisée)

➤ **Question n°2 :**

La société RIM peut procéder à une opération de cession-bail (lease-back) pour subvenir à ses besoins urgents de trésorerie. Elle peut, par exemple, céder des biens immobiliers à un tiers (une entreprise de leasing) pour les reprendre en location-financement. L'opération lui permettra d'encaisser la valeur des biens en gardant l'usage de ceux-ci et en obtenant la garantie du transfert systématique de la propriété à la fin du bail ou la possibilité d'exercer une option d'achat à prix de faveur (la société ne voudrait pas perdre définitivement la propriété des biens nécessaires à l'exploitation).

Dans ce genre d'opération, les paiements au titre de la location et le prix de cession sont généralement liés car ils sont négociés ensemble. La transaction est pour le bailleur un moyen d'accorder un financement au preneur, l'actif tenant lieu de sûreté.

Selon la norme IAS 17, si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location-financement, tout excédent des produits de cession par rapport à la valeur comptable ne doit pas être immédiatement comptabilisé en résultat dans les états financiers du vendeur-preneur. L'excédent doit, au contraire, être différé et amorti sur la durée du contrat de location.

➤ **Question n°3 :**

La conversion des dettes bancaires en actions doit être décidée par l'assemblée générale extraordinaire de la société RIM. **Deux situations** sont à distinguer :

1. Dettes qui sont « certaines, échues et dont le montant est connu par la société » (article 292 du CSC) ⇒ L'opération s'analyse en **une augmentation de capital en numéraire** avec renonciation au droit préférentiel de souscription.

L'assemblée générale extraordinaire qui décide la renonciation au droit préférentiel de souscription au profit des banques concernées et la conversion en actions de leurs crédits d'investissement impayés à la date de l'augmentation du capital approuve, obligatoirement et à peine de nullité de l'augmentation, le rapport du conseil d'administration et du commissaire aux comptes relatifs à l'augmentation du capital et à la suppression du droit préférentiel (article 300 du CSC). La preuve du versement du montant des actions en compensation des créances échues sur la société est établie par un certificat délivré par le conseil d'administration et approuvé par le commissaire aux comptes (article 305 du CSC).

2. Dettes qui ne sont pas « certaines, échues et dont le montant est connu par la société » ⇒ L'opération s'analyse en **une augmentation de capital en nature**. En cas d'apport en nature, un commissaire aux apports est désigné à la demande du conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 173 du CSC.

L'assemblée extraordinaire délibère sur l'évaluation des apports en nature. En cas d'approbation, elle déclare la réalisation de l'augmentation du capital.

7

Si l'assemblée réduit l'évaluation de l'apport en nature, l'approbation expresse de l'apporteur est requise. A défaut l'augmentation du capital n'est pas réalisée.

Les actions d'apport doivent être intégralement libérées dès leur émission.

3. La société RIM doit procéder à l'accomplissement des formalités d'enregistrement, de dépôt et de publicité légale (article 16 du CSC).

#### Cas n°4 (révision comptable – session de septembre 2009)

##### **Données :**

Le 1<sup>er</sup> janvier 2008, et en vue de financer sa croissance, la société N a cédé à sa juste valeur, de 3 000 000 DT, un ensemble immobilier (terrain et constructions) abritant son siège social puis elle l'a repris en location dans les conditions suivantes :

1. Le bail, non résiliable, a été conclu pour une période de 20 ans et prévoit le versement annuel à terme échu d'un loyer constant fixé à 331 427 DT ;
2. La juste valeur du terrain est estimée à 1 200 000 DT tandis que celle relative aux constructions s'élève à 1 800 000 DT ;
3. La durée de vie économique résiduelle des constructions est estimée à 20 ans ;
4. Il n'est prévu ni de transfert de propriété au terme de la période de location ni d'option d'achat à un prix de faveur ;
5. Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est de 10%. Ainsi, le loyer annuel du terrain correspond à 10% de sa juste valeur à la date du contrat.

Cet ensemble immobilier a été acquis pour 2 200 000 DT (Terrain : 800 000 DT ; Constructions : 1 400 000 DT ; Amortissements cumulés des constructions au 31 décembre 2007 : 350 000 DT). Les constructions sont amorties selon le mode linéaire.

##### **Travail à faire :**

- 1) Préciser le traitement comptable relatif à ces transactions et passer les écritures comptables qui en découlent au 1<sup>er</sup> janvier 2008.
- 2) Passer les écritures comptables au 31 décembre 2008 et indiquer les informations à fournir au titre du contrat de location dans les états financiers arrêtés à la même date.

**N.B :** - On vous donne le facteur d'actualisation  $\frac{1-(1+10\%)^{-20}}{10\%} = 8,51356372$

- Ne pas tenir compte de la taxe sur la valeur ajoutée.

##### **Solution :**

##### **Question n°1**

1. Il s'agit d'une opération de cession-bail dans laquelle le siège social est cédé puis repris à bail. La comptabilisation de cette opération dépend de la catégorie du contrat de location. (IAS 17.58)

En raison du caractère significatif de la composante « terrain » (40% de la juste valeur globale du bien, soit 1.200.000/3.000.000), les éléments « terrain » et « constructions » du contrat de location de l'ensemble immobilier seront considérés séparément aux fins de la classification du contrat de location (IAS 17.15 et IAS 17.17)

!!!  
000

Le terrain a une durée de vie indéterminée et le contrat de location ne prévoit pas le transfert du titre de propriété des deux éléments à l'acquéreur-bailleur à la fin de la période de location. Conséquemment, l'élément terrain sera classé en tant que contrat de location simple (IAS 17.15)

2. Le terrain a une durée de vie économique indéterminée et le contrat de location ne prévoit pas le transfert du titre de propriété des deux éléments à l'acquéreur-bailleur à la fin de la période de location. Conséquemment, l'élément terrain sera classé en tant que contrat de location simple (IAS 17.15)
3. La durée du contrat de location couvre la totalité de la durée de vie économique des constructions. Conséquemment, l'élément constructions sera classé en tant que contrat de location financement (IAS 17.10 (c))
4. Pour comptabiliser le contrat de location de l'ensemble immobilier, les paiements minimaux seront affectés entre les éléments « terrain » et « constructions » **proportionnellement aux justes valeurs relatives des droits de chacun d'eux dans le bail au commencement dudit contrat.** (IAS 17.16)

**Les droits revenants aux constructions** permettent la rémunération de l'investissement et de la consommation de la substance.

**Les droits revenants au terrain** rémunèrent uniquement l'investissement.

Ainsi, le paiement minimal attribuable à l'élément terrain sera déterminé en appliquant le taux implicite du contrat à la juste valeur du terrain. Le paiement minimal attribuable à l'élément constructions s'obtiendrait par différence entre le loyer global et la quote-part attribuable au terrain.

Dans l'espèce envisagée, la part du loyer attribuable au terrain est de 120.000 DT (soit 1.200.000 x 10%)

La part résiduelle du loyer sera attribuée aux constructions comme suit :

+ Versement annuel	331.427
- Part attribuée au terrain	(120.000)
= Part attribuée aux constructions	211.427

*C'est comme cela que le Bailleur calcule ses paiements minimaux.*

Ou encore :

$$\frac{1.800.000}{8,51356372} = 211.427 \text{ DT}$$

$$J.V = C \times \frac{(1 - (1+i)^{-n})}{i}$$

5. Le contrat de location ne prévoit pas de transfert de propriété à l'expiration du bail ni l'existence d'une option d'achat à un prix de faveur. Par conséquent, la société N (vendeur-preneur) ne conserve l'essentiel des risques et avantages inhérents à la propriété de l'ensemble immobilier (actif sous-jacent) que pour la durée du contrat de location. La substance du contrat permet donc la comptabilisation d'une vente (SIC 27.A2(d) et SIC 27.B2(d))

6. Étant donné l'interdépendance des conditions de vente et de location et l'impossibilité, en pratique, de distinguer objectivement l'une de l'autre, le gain de cession des constructions débouchant sur un contrat de location financement ne doit pas être immédiatement comptabilisé en résultat par la société N (vendeur-preneur). Au contraire, il doit être différé et amorti sur la durée du contrat de location. (IAS 17.59)

Débouchant sur un contrat de location simple, le gain sur cession de la composante « terrain » doit être immédiatement comptabilisé en résultat dans la mesure où la transaction est conclue à la juste valeur. (IAS 17.61)

7. Chez la société N (vendeur-preneur) et au commencement du contrat (1<sup>er</sup> janvier 2008), les droits et obligations de la location financement sont comptabilisés à l'actif et au passif pour la plus faible de la juste valeur du bien loué et de la valeur actualisée des paiements minimaux. Le taux d'actualisation à retenir est le taux implicite du contrat. (IAS 17.20)

8. Ecritures comptables au 1<sup>er</sup> janvier 2008 :

<b>Cession</b>		
(B) Trésorerie	3 000 000	
(B) Amortissement des constructions	350 000	
(B) Actif d'impôt différé	225 000	
(B) Terrains		800 000
(B) Constructions		1 400 000
(G) Gains nets sur cession de terrains [1 200 000 - 800 000]		400 000
(B) Produit différé sur cession des constructions [1 800 000 - (1 400 000 - 350 000)]		750 000
(G) Impôts sur le résultat [750 000 x 30%]		225 000
<b>Location-financement des constructions</b>		
(B) Constructions à statut juridique particulier	1 800 000	
(B) Échéances à moins d'un an/obligations locatives [211 427 - 1 800 000 x 10%]		31 427
(B) Échéances à plus d'un an/obligations locatives		1 768 573

## Question n°2

<b>Amortissement des constructions</b>		
(G) Dotations aux amortissements	90 000	
(B) Amortissement des constructions [1 800 000/20]		90 000
<b>Règlement de la première échéance</b>		
(B) Échéances à moins d'un an/obligations locatives	31 427	
(G) Charges d'intérêt [1 800 000 x 10%]	180 000	
(G) Loyers et charges locatives	120 000	
(B) Trésorerie		331 427
<b>Étalement du produit différé</b>		
(B) Produit différé sur cession des constructions [750 000/20]	37 500	
(G) Impôts sur le résultat [(750 000/20) x 30%]	11 250	
(G) Gains nets sur cession de constructions		37 500
(B) Actif d'impôt différé		11 250

**Informations à fournir :**

- Au titre du contrat de location simple portant sur le terrain :

Le vendeur-preneur (société N) doit fournir, en plus des informations imposées par IFRS 7, les informations suivantes :

(a) le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre de la location en vertu du contrat de location simple non résiliable pour chacune des périodes suivantes :

- à moins d'un an ;
- à plus d'un an mais moins de cinq ans ;
- à plus de cinq ans.

10

- (b) le montant des paiements de location comptabilisés comme charges de la période ;
- (c) une description générale des principales dispositions du contrat de location.

- Au titre du contrat de location financement portant sur les constructions :

Le vendeur-preneur (société N) doit fournir, en plus des informations imposées par IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir, les informations suivantes :

(a) pour les constructions, la valeur nette comptable à la date de clôture ;

(b) un rapprochement entre le total des paiements minimaux futurs au titre de la location à la date de clôture et leur valeur actualisée. En outre, la société N doit indiquer, à la date de clôture, le total des paiements minimaux futurs au titre de la location et leur valeur actualisée, pour chacune des périodes suivantes :

- (i) à moins d'un an ;
- (ii) à plus d'un an mais moins de cinq ans ;
- (iii) à plus de cinq ans.

(c) une description générale des dispositions significatives du contrat de location.

## Cas n°5

### Données :

Le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la société CARGO a vendu à un établissement de leasing un navire d'une valeur comptable de 13.820.900 dinars (coût : 18.500.000 dinars - amortissements cumulés : 4.679.100 dinars) au prix de 15.572.300 dinars, et l'a repris en location immédiatement après, aux conditions suivantes :

- La durée du bail est de 15 ans, et le contrat est non résiliable. Les loyers égaux, à verser au début de chaque année, sont de 2.000.000 dinars chacun.
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la juste valeur du navire est de 15.572.300 dinars, et la durée économique prévue est de 15 ans.
- La société CARGO amortit les navires de même type qu'elle possède selon la méthode linéaire, sur une durée de 15 ans.
- Les loyers annuels procurent un rendement de 9% à l'établissement de leasing.

### Travail à faire :

↳ ta d'intérêt implicite.

Présenter les écritures comptables à passer par la société CARGO au cours des exercices 2009 et 2010 au titre de cette transaction. Ignorer les effets en matière de TVA. Le taux d'impôt sur le résultat est de 30%.

### Solution :

Une transaction de cession-bail est une opération de cession d'un actif pour le reprendre à bail.

La société CARGO a conclu avec l'établissement de leasing un contrat de cession-bail. Ce contrat constitue une location-financement pour la société CARGO par ce que la durée du bail couvre la majorité (plus de 75%) de la durée économique prévue du navire et que la valeur actualisée des paiements minimaux exigibles en vertu du bail représente pour l'établissement du leasing la quasi-totalité de la juste valeur (plus de 90%) de la juste valeur du navire.

11

Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location-financement, tout ce qui excède les produits de cession par rapport à la valeur comptable ne doit pas être immédiatement comptabilisé en résultat par le vendeur-preneur. L'excédent doit, au contraire, être différé et amorti sur la durée du contrat de location. (IAS 17 § 59)

$$Va_{PM} = 2\,000\,000 \times (1 - 1,09^{14}) / 0,09 = 2\,000\,000 \times 7,786150 = 15\,572\,300$$

$$\text{Plus-value de cession} = 15\,572\,300 - 13\,820\,900 = 1\,751\,400$$

c)  $\frac{\text{Perte}}{+2000} = 17512$

**Ecritures comptables**

influe sur Va de paiement VA

<b>1<sup>er</sup> janvier 2009</b>		
Trésorerie (B)	15 572 300	
Amortissements des navires (B)	4 679 100	
Navires (B)		18 500 000
Profit reporté sur cession de navire (B)		1 751 400
Navire loué (B)	15 572 300	
Obligation locative (B)		15 572 300
Obligation locative (B)	2 000 000	
Trésorerie (B)		2 000 000
<b>31 décembre 2009</b>		
Dotations aux amortissements (R) 15 572 300/15	1 038 153	
Amortissements navire loué (B)		1 038 153
Profit reporté sur cession de navire (B) 1 751 400/15	116 760	
Profit sur cession de navire (R)		116 760
Actif d'impôt différé (B) (1 751 760 - 116 760) x 30%	490 500	
Impôt sur le résultat (R)		490 500
Charges financières (R) (15 572 300 - 2 000 000) x 9%	1 221 507	
Intérêts à payer (B)		1 221 507
<b>1<sup>er</sup> janvier 2010</b>		
Obligation locative	778 493	
Intérêts à payer	1 221 507	
Trésorerie		2 000 000
<b>31 décembre 2010</b>		
Dotations aux amortissements (R)	1 038 153	
Amortissements navire loué (B)		1 038 153
Profit reporté sur cession de navire (B)	116 760	
Profit sur cession de navire (R)		116 760
Impôt sur le résultat (R) 116 760 x 30%	35 028	
Actif d'impôt différé (B)		35 028
Charges financières (R) (15 572 300 - 2 000 000 - 778 493) x 9%	1 151 443	
Intérêts à payer (B)		1 151 443

11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

## Cas n°5

### Données :

Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, un distributeur d'équipements industriels a conclu avec une société d'emballages un contrat de location portant sur une machine de fabrication de films en plastique dans les conditions suivantes :

- Durée de la location : 3 ans ;
- Loyer annuel : 45 787,955 DT (dont TVA au taux de 18%) payable le 31 décembre de chaque année ;
- Taux d'intérêt commercial : 11% ;
- Juste valeur de la machine à la date du contrat : 100 000 DT ;
- Coût d'achat de la machine : 81 000 DT ;
- Option d'achat à la fin du contrat au dinar symbolique ;
- Honoraires d'avocat relatifs à la rédaction du contrat : 1 120 DT (dont TVA au taux de 12%), payés par le distributeur.

### Travail à faire :

- 1) Préciser le traitement comptable applicable à ce contrat de location chez le distributeur bailleur.
- 2) Présenter, en conséquence, toutes les écritures comptables de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Justifier vos calculs.

### Solution :

#### 1) Traitement comptable du contrat de location selon la Norme IAS 17 chez le distributeur-bailleur

Les bailleurs fabricants ou distributeurs doivent comptabiliser les profits (ou pertes) sur les ventes de la période, selon les principes retenus par l'entité pour ses ventes fermes.

Si les taux d'intérêt utilisés sont artificiellement bas, le profit réalisé sur la vente sera limité au profit que l'on obtiendrait en retenant un taux d'intérêt de marché (taux commercial).

Les coûts encourus par des bailleurs fabricants ou distributeurs dans le cadre de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location doivent être comptabilisés en charges lors de la comptabilisation du profit réalisé sur la vente.

Les fabricants ou les distributeurs donnent souvent à leurs clients le choix entre l'achat ou la location d'un actif. Pour les bailleurs fabricants ou distributeurs, un contrat de location-financement génère deux types de revenus :

- a) le profit ou la perte équivalant au profit ou à la perte résultant d'une vente ferme de l'actif loué, au prix de vente normal, tenant compte d'éventuelles ristournes ou remises commerciales ; et
- b) le produit financier sur la durée du contrat de location.

Le produit des ventes comptabilisé au début de la période de location par un bailleur fabricant ou distributeur est la juste valeur de l'actif ou, si elle est inférieure, la valeur actualisée des paiements minimaux revenant au bailleur au titre de la location, calculée en utilisant un taux d'intérêt commercial. Le coût des ventes comptabilisé au début de la durée du contrat de location est le coût, ou la valeur comptable si elle est différente, du bien loué, moins la valeur actuelle de la valeur résiduelle non garantie.

13

La différence entre le produit des ventes et le coût des ventes est le profit sur la vente qui est comptabilisé selon les principes retenus par l'entité pour ses ventes fermes.

**2) Ecritures comptables relatives à l'exercice 2011 chez le distributeur-bailleur**

**Calculs préalables :**

Loyer annuel hors TVA :  $45\,787,955 / 1,18 = 38\,803,351$  DT

Taux d'intérêt implicite du contrat :  $t ? / 100\,000 = 38\,803,351 \times [1 - (1+t)^{-3} / t] \Rightarrow t = 8\%$

Taux d'intérêt implicite (8%) < Taux d'intérêt commercial (11%)

Valeur actualisée des paiements minimaux au taux du marché :

$38\,803,351 \times [1 - (1,11)^{-3} / 0,11] = 94\,824,316$  DT

Produit de la vente :  $\text{Min}(100\,000 ; 94\,824,316) = 94\,824,316$  DT

Résultat de la vente :  $94\,824,316 - 81\,000 = 13\,824,316$  DT

**Tableau de règlement du loyer :**

Date	Loyer hors TVA	Intérêt à 11%	Remboursement	Restant dû
01/01/2011				94 824,316
31/12/2011	38 803,351	10 430,674	28 372,677	66 451,639
31/12/2012	38 803,351	7 309,680	31 493,671	34 957,968
31/12/2013	38 803,351	3 845,376	34 957,968	
Total	116 410,053	21 585,730	94 324,316	

*Reste ta ARt. financier  
hors ca  
↳ Intérêt à 8%  
de CA qui doit être  
comptabilisé pour trouver  
le résultat commercial  
est calculé selon le  
ta Normal car il est sup.  
Il faut donc prendre l'impos  
entre 100 000 et VActualisé*

La comptabilisation du contrat se fera ainsi (sans tenir compte de la TVA):

01/01/2011			
Frais de vente - honoraires (R)		1 000,000	
Etat - TVA (B)		120,000	
Banque (B)			1 120,000
Créances de location-financement (B)		94 316,316	
Ventes en location-financement (R)			94 316,316
Coût des marchandises vendues (R)		81 000,000	
Stock de marchandises (B)			81 000,000
31/12/2011			
Banque (B)		45 787,955	
Créances de location-financement (B)			28 372,677
Produits financiers (R)			10 430,674
Etat - TVA (B)			6 984,604

*pas de TVA  
→ TVA hors du Remboursement par intérêt principal*

*TVA  
Intérêt  
PP principal*

