



**Université de Carthage**  
**Institut des Hautes Etudes Commerciales**  
**IHEC Carthage**  
**Année Universitaire 2016/2017**

**IAS 17 : CONTRATS DE LOCATION**

**Abderrazak GABSI**  
**Universitaire & Expert comptable**

**MASTÈRE PROFESSIONNEL EN COMPTABILITÉ**  
**COURS : NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE**

**19 | IAS 17 : CONTRATS DE LOCATION**

**OBJCETIF ET CHAMP D'APPLICATION**

**1. Publication**

La dernière version révisée de la norme IAS 17, *Contrats de location*, a été publiée par l'IASB le 18 décembre 2003 ; elle est applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Une application anticipée est cependant encouragée.

Les interprétations suivantes font référence à la norme IAS 17 :

- SIC 15, *Avantages dans les contrats de location simple* ;
- SIC 27, *Evaluation de la substance de transactions comportant des opérations ayant la forme juridique d'un contrat de location* ;
- IFRIC 4, *Droits d'utilisation d'actifs : conditions permettant de déterminer si un accord contient une location*.

Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié une nouvelle norme, IFRS 16, *Contrats de location*. Cette nouvelle norme permet la comptabilisation, par le preneur, de la plupart des contrats de location à l'état de la situation financière selon un modèle unique, faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location-financement et contrats de location simple. Toutefois, le traitement comptable appliqué par le bailleur demeure essentiellement le même et la distinction entre contrats de location-financement et contrats de location simple reste inchangée.

La nouvelle norme entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. L'application anticipée est permise uniquement pour les entités qui appliquent également IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*.

**2. Objectif et champ d'application**

L'objectif de la norme IAS 17, *Contrats de location*, est d'établir, pour le preneur et le bailleur, les principes comptables appropriés et les informations à fournir au titre des contrats de location-financement et des contrats de location simple.

La norme IAS 17 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 des actifs, et ce, quelque soit leur forme juridique (voir IFRIC 4 - *Droit d'utilisation d'un actif identifié dans un contrat de fourniture de biens ou de prestation de services*, et SIC 27 - *Contrat ayant la forme juridique d'un contrat de location sans pour autant conférer, en substance, de droit d'utilisation d'un actif*).

La norme IAS 17 **s'applique à la comptabilisation de tous les contrats de location**, autres que :

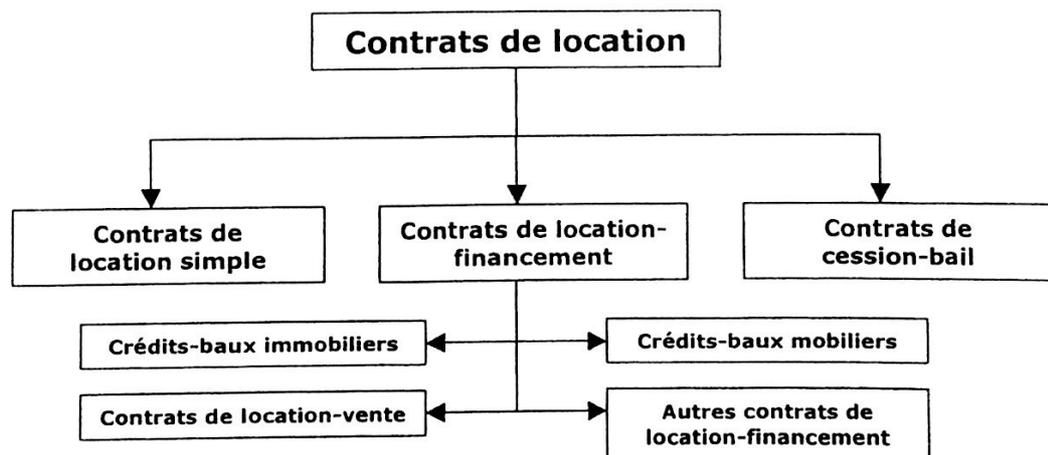
- a) les contrats de location portant sur l'exploration ou l'utilisation de minéraux, pétrole, gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables ;
- b) les accords de licences portant sur des films cinématographiques, enregistrements vidéo, pièces de théâtre, manuscrits, des brevets ou droits d'auteur.

La norme IAS 17 ne s'applique pas **à l'évaluation** de :

- a) un bien immobilier détenu par des preneurs et comptabilisé comme immeuble de placement (voir IAS 40, *Immeubles de placement*) ;
- b) un immeuble de placement mis à disposition (des preneurs) par des bailleurs en vertu de contrats de location simple (voir IAS 40) ;
- c) actifs biologiques détenus par des preneurs en vertu de contrats de location-financement (voir IAS 41, *Agriculture*) ; ou
- d) actifs biologiques mis à disposition (des preneurs) par des bailleurs en vertu de contrats de location simple (voir IAS 41).

## LA CLASSIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION

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.**



**Un contrat de location-financement** est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine.

**Les risques** incluent les pertes éventuelles résultant de la sous-utilisation des capacités ou de l'obsolescence technologique ainsi que des variations de la rentabilité dues à l'évolution de la conjoncture économique.

**Les avantages** peuvent être représentés par l'espérance d'une exploitation rentable sur la durée de vie économique de l'actif et d'un gain résultant d'une appréciation de sa valeur ou de la réalisation d'une valeur résiduelle.

**Un contrat de location simple** désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Pour distinguer un contrat de location-financement d'un contrat de location simple, **il convient d'apprécier la réalité de la transaction plutôt que la forme du contrat** (application du principe de la prééminence du fond sur la forme).

**Les cinq situations suivantes, prises individuellement ou conjointement, devraient, en principe, conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location-financement :**

1. Le contrat de location **transfère la propriété de l'actif au preneur** au terme de la durée du contrat de location ;
2. Le contrat de location **donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur** à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée ;
3. 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 de transfert de propriété ;
4. La valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la **quasi-totalité de la juste valeur** de l'actif loué ; et
5. Les actifs loués sont **d'une nature tellement spécifique** que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

**Les trois indicateurs de situation suivants, pris individuellement ou conjointement, pourraient, également, conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location-financement :**

1. Si le preneur peut résilier le contrat de location, **les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur** ;
2. Les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle **sont à la charge du preneur** (par exemple, sous la forme d'une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location) ; et
3. Le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant **un loyer sensiblement inférieur au prix du marché**.

**La classification d'un contrat de location** (en contrat de location-financement ou en contrat de location simple) **s'opère à la date de son commencement**.

Dans la mesure où la transaction entre un bailleur et un preneur repose sur un contrat de location conclu entre eux, **il convient d'utiliser des définitions cohérentes**.

### ► Cas particulier des contrats de location de terrains et de constructions

Les règles de classification précédentes s'appliquent également aux biens immobiliers. Les éléments « terrain » et « constructions » d'un contrat de location sont considérés **séparément** aux fins de la classification du contrat de location.

**S'il est prévu que le titre de propriété** (des deux éléments) **soit transféré au preneur** à la fin de la période de location, les deux éléments sont classés comme **location financière**.

Lorsque l'élément « terrain » a une durée de vie économique indéterminée, il est normalement classé en tant que **contrat de location simple**, sauf si la propriété doit être transférée au preneur au terme du contrat de location.

Les améliorations des IFRS publiés par l'IASB en avril 2009 ont apporté des modifications à la norme IAS 17. Ainsi, les contrats de location portant sur des terrains sont classés en location simple ou en location-financement **selon les mêmes principes que les contrats portant sur les autres actifs loués**. Toutefois, la **durée de vie économique** du terrain est un élément important à prendre en compte dans la classification du contrat de location de ce dernier. La principale conséquence de l'amendement est le classement en location-financement des contrats de location de terrain **portant sur des durées très longues** (par exemple, 99 ans). En effet, dans un contrat de location de très longue durée, la valeur résiduelle actualisée du terrain en fin de bail représente un montant négligeable, et le preneur est dans une situation économique similaire à celle d'un acquéreur du terrain.

L'élément « constructions » n'est classé comme contrat de location-financement que **s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages** inhérents à la propriété.

Lorsque c'est nécessaire pour classer et comptabiliser un contrat de location de terrain et de constructions, les paiements minimaux (y compris les versements initiaux) sont affectés entre les éléments « terrain » et « constructions » **proportionnellement aux justes valeurs relatives des droits** dans un bail de l'élément « terrain » et de l'élément « constructions » du contrat de location au commencement dudit contrat.

Cette affectation des loyers entre les deux éléments **ne devrait pas être effectuée au prorata des justes valeurs respectives du terrain et des constructions**, mais au prorata des justes valeurs relatives des « intérêts contractuels » détenus dans chacun des deux éléments, et ce afin de prendre en compte la durée de vie indéterminée des terrains et celle finie des constructions. Une des méthodes d'évaluation possibles serait d'apprécier un « taux de rendement terrain » (inférieur à celui de l'ensemble immobilier) qui sera basé sur un taux d'intérêt sans risque, augmenté d'une prime de risque (dépendant de la localisation et des caractéristiques du terrain). De ce taux découlera le loyer relatif au terrain, qui déduit de celui de l'ensemble immobilier, permettra d'estimer le loyer relatif aux constructions.

Une évaluation séparée **n'est pas requise** d'un preneur comptabilisant comme **immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur** les éléments « terrain » et « constructions » détenus dans le cadre d'un même contrat de location.

Il en est de même lorsque le montant qui serait à allouer à l'élément « terrain » lors de la comptabilisation initiale est non significatif. Dans ce cas, l'ensemble peut alors être considéré comme une seule unité aux fins de classification, la durée de vie économique des constructions étant alors retenue pour l'ensemble immobilier.

## ► Cas particulier d'un accord à composantes multiples - IFRIC 4

De nombreux accords sont susceptibles d'englober aussi bien des services qu'un droit d'utiliser un actif. **La norme IAS 17 s'applique à la composante « contrat de location » de ces accords.**

L'objectif de l'interprétation IFRIC 4 est d'identifier un contrat de location éventuellement « caché » dans un contrat de fourniture de biens ou de prestation de services, c'est-à-dire identifier les conditions dans lesquelles le contrat octroie un « droit d'utilisation » d'un actif.

Un contrat de location est identifié dans un contrat plus global de fourniture de biens ou de prestation de services si :

1. **L'exécution du contrat dépend de l'utilisation d'un (ou plusieurs) actif(s) spécifique(s)**, explicitement ou implicitement spécifié(s) dans le contrat ; et
2. **L'accord octroie un droit d'utilisation de l'actif** au client (acheteur), ce qui est le cas si l'acheteur obtient le droit de contrôler l'utilisation de cet actif.

Ce droit de contrôle existe si l'un des trois critères suivants, auxquels s'ajoute systématiquement une condition additionnelle relative à la proportion de la production de l'actif obtenue ou contrôlée par l'acheteur, est rempli :

- La capacité ou le droit d'exploiter l'actif ;
- Le contrôle de l'accès physique de l'actif ; ou
- Le prix de l'unité de l'output (si ce dernier n'est pas contractuellement fixe, ou n'est pas égal au prix de marché au moment de la livraison).

Les paiements dans un accord contenant à la fois un contrat de location et d'autres éléments (par exemple, des services) doivent être attribués séparément au contrat de location et aux autres éléments **sur la base de leurs justes valeurs relatives**, soit à la conclusion de l'accord, soit lors d'une réappréciation de l'accord.

Toutefois, cette séparation peut présenter certaines difficultés et il est parfois nécessaire d'utiliser une technique d'estimation pour procéder à la séparation des paiements. Par exemple :

- en estimant les paiements au titre de la location par référence à un accord de location pour un actif comparable qui ne contient aucun autre élément ; ou
- en estimant les paiements au titre des autres éléments de l'accord par référence à des accords comparables et en déduisant ensuite ces paiements du total des paiements dans le cadre de l'accord.

### Exemple

En vue d'assurer la restauration, sur site, du personnel affecté aux usines, la société SMC a conclu, le 1er janvier 2006, un contrat sur 6 ans avec la société Resto. Les clauses contractuelles prévoient l'acquisition, par Resto, d'un matériel de restauration affecté exclusivement à l'opération et dont le prix au comptant s'élève à 200 902 DT. La durée d'utilité de ce matériel est estimée à 6 ans.

Les prestations de services rendues par Resto, donneront lieu à une rémunération annuelle fixée à 60 000 DT hors TVA, payable le 31 décembre de chaque année. Habituellement, la société Resto assure le service de restauration d'un effectif similaire, à celui de la société SMC, pour une rémunération annuelle de 18 500 DT hors TVA (sans acquisition de matériel).

Le taux d'emprunt marginal de la société SMC, est fixé à 6,5%.

La comptabilisation doit refléter la substance de l'accord.

La substance de l'accord conclu entre SMC et Resto inclut le transfert du droit d'utiliser le matériel de restauration pendant la période de temps convenue (6 ans).

La composante « location » de ce contrat, constitue un contrat de location-financement, dans la mesure où :

- la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique du matériel de restauration (6 ans) ;
- au commencement du contrat, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la composante « location » (60 000 – 18 500) s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;

$$200\ 902 = 41\ 500 \times \frac{1 - (1 + 6,5\%)^{-6}}{6,5\%}$$

Au début de la période de location, la société SMC (preneur) doit comptabiliser ce contrat de location-financement à l'actif et au passif de son bilan pour des montants égaux à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location déterminées, chacune, au commencement du contrat de location.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les paiements minimaux au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

Compte tenu d'un taux d'emprunt marginal de 6,5% et d'une valeur initiale du passif de 200 902 DT, la ventilation du paiement minimal s'élevant à 41 500 DT, entre charge financière et amortissement du solde de la dette, se présente, pour l'exercice 2006, comme suit :

- Charge financière :  $[200\ 902 \times 6,5\%] = 13\ 058,630$  DT
- Amortissement du solde de la dette :  $[41\ 500 - 13\ 058,630] = 28\ 441,370$  DT

La charge d'amortissement du matériel de restauration s'élève, au titre de l'exercice 2006, à 33 483,667 DT, soit 200 902/6.

01/01/2006		
<i>Matériel en location-financement (B)</i>	200 902,000	
<i>Passif lié à un contrat de location-financement (B)</i>		200 902,000
31/12/2006		
<i>Services extérieurs (R)</i>	18 500,000	
<i>Passif lié à un contrat de location-financement (B)</i>	28 441,370	
<i>Charges financières (R)</i>	13 058,630	
<i>Etat - TVA (B)</i>	10 800,000	
<i>Banque (B)</i>		70 800,000
<i>Dotations aux amortissements (R)</i>	33 483,667	
<i>Amortissements matériel en location-financement (B)</i>		33 483,667

► **Evaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location – SIC 27**

Certains montages complexes, sous couvert de contrat de location, sont réalisés afin, par exemple, d'obtenir un financement ou de procurer un avantage fiscal à leur bénéficiaire. Il ne s'agit pas de contrat de location dès lors que la substance de la transaction ne correspond pas à celle d'un contrat de location, c'est-à-dire que l'accord ne confère pas réellement un droit d'utilisation de l'actif concerné.

L'interprétation SIC 27 fournit les indicateurs suivants qui, individuellement, démontrent qu'un accord ayant la forme juridique d'un contrat de location peut, en substance, ne pas comporter un contrat de location au sens de la norme IAS 17 :

- **L'entité conserve tous les risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif** sous-jacent et bénéficie quasiment des mêmes droits d'utilisation qu'avant l'accord ;
- La principale justification de l'accord n'est pas de transférer le droit d'utiliser un actif mais, par exemple, d'obtenir un avantage fiscal particulier ;
- L'accord inclut une option dont les conditions rendent sa levée presque certaine. Par exemple, une option de vente exerçable à un prix suffisamment supérieur à la juste valeur attendue lorsqu'elle deviendra exerçable.

En outre, l'interprétation SIC 27 identifie également des indicateurs permettant de déterminer :

- Si en substance, un compte d'investissement séparé et les obligations de paiement des loyers satisfont ou non aux définitions d'un actif et d'un passif de l'entité ; et
- Si, en conséquence, l'investissement séparé et l'obligation de paiement des loyers doivent être comptabilisés en brut en tant qu'actif et passif de l'entité ou en net.

Des transactions en série prenant la forme juridique d'un contrat de location doivent être considérées comme une transaction unique lorsque leur incidence économique globale ne peut se comprendre sans faire référence à la série de transactions prise comme un tout. Toutefois, les transactions de cession-bail sont traitées conformément aux dispositions spécifiques de la norme IAS 17, dès lors que l'opération confère en substance un droit d'utilisation de l'actif.

**Exemples**

- a) Une entité loue un actif à une autre entité pour sa durée de vie économique intégrale et reprend ledit actif en location aux mêmes termes et conditions que dans le contrat d'origine. Les deux entités ont un droit juridiquement irrévocable de compensation des montants qu'elles se doivent mutuellement et leur intention est de régler ces montants sur la base du montant net.

*Les termes et conditions et la durée de chacun des contrats de location sont les mêmes. Par conséquent, les risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent sont les mêmes qu'avant l'accord. En outre, les montants dus sont compensés de sorte qu'il ne subsiste aucun risque de crédit. La substance de l'accord est le fait qu'il n'y a eu aucune transaction.*

- b) Une entité A vend légalement un actif à une autre entité B et reprend ledit actif en location. L'entité B est obligée de revendre l'actif à l'entité A à la fin du bail pour un montant qui, lorsqu'on tient compte également des loyers à recevoir, assure globalement en pratique à l'entité B un rendement annuel égal au LIBOR plus 2% sur le prix d'achat.

*Les risques et avantages de l'entité A inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent ne changent pratiquement pas. La substance de l'accord est le fait que l'entité A emprunte de la trésorerie garantie par l'actif sous-jacent et remboursable par versements échelonnés sur la durée du contrat de location avec paiement d'un montant forfaitaire final en fin de période de location. Les termes de l'option interdisent la comptabilisation d'une vente. Normalement, dans une transaction de reprise en location, le vendeur ne conserve les risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent que pour la durée du contrat de location.*

## LES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DU PRENEUR

### 1. Contrats de location-financement

**Au début de la période de location**, le preneur doit comptabiliser le contrat de location-financement à l'actif et au passif de son bilan pour des montants égaux :

- à la juste valeur du bien loué ;
- ou, **si celle-ci est inférieure**, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location,

déterminées, chacune, au commencement du contrat de location.

Si ces transactions de location ne se reflètent pas au bilan du preneur, les ressources économiques et le niveau des obligations d'une entité sont sous-évalués, ce qui a un effet de distorsion des ratios financiers.

**La juste valeur** est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint, entre des parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale.

**Les paiements minimaux** au titre de la location sont, **du point de vue du preneur**, les paiements que ce dernier est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location **à l'exclusion du loyer conditionnel, des coûts des services** (assurance, maintenance...) **et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur**, ainsi que tous les montants garantis par lui ou par une personne qui lui est liée.

Toutefois, si le preneur a la possibilité d'acquérir l'actif à un prix qui devrait être **suffisamment inférieur** à la juste valeur de l'actif à la date à laquelle l'option peut être levée pour que l'on ait, dès le commencement du contrat de location, la certitude raisonnable que l'option sera levée, **les paiements minimaux au titre de la location englobent les montants minimaux à payer au titre de la location sur la durée du contrat de location et le paiement à effectuer pour lever ladite option d'achat.**

**Le taux d'actualisation** à utiliser pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé, **sinon** le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé.

**Le taux d'intérêt implicite du contrat de location** est le taux d'actualisation qui donne, au commencement du contrat de location, une valeur actuelle cumulée (a) des paiements minimaux au titre de la location et de (b) la valeur résiduelle non garantie égale à la somme (i) de la juste valeur de l'actif loué et (ii) les coûts directs initiaux du bailleur.

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

**Les coûts directs initiaux encourus par le preneur sont ajoutés au montant comptabilisé en tant qu'actif.**

Les **coûts directs initiaux** sont des coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location, à l'exception toutefois des coûts encourus par des bailleurs fabricants ou distributeurs.

**Les paiements minimaux** au titre de la location **doivent être ventilés** entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

**Les loyers conditionnels** doivent être **comptabilisés comme une charge** de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Le **loyer conditionnel** désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixe mais qui est établie sur la base du montant futur d'un critère qui varie autrement que par l'écoulement du temps (par exemple, un pourcentage du chiffre d'affaires futur, le degré d'utilisation future, les indices des prix futurs et les taux d'intérêt du marché futurs).

Si, pour la présentation des passifs au bilan, **on distingue les passifs courants des passifs non courants**, la même distinction est faite pour les passifs liés aux contrats de location.

Pour chaque période comptable, un contrat de location-financement donne lieu à **une charge d'amortissement** de l'actif amortissable et à **une charge financière**. La méthode d'amortissement des actifs loués doit être **cohérente** avec celle applicable aux actifs amortissables que possède l'entité et la dotation aux amortissements doit être calculée selon la norme IAS 16, *Immobilisations corporelles*, et la norme IAS 38, *Immobilisations incorporelles*.

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

**Pour déterminer si un actif loué a perdu de la valeur**, une entité applique la norme IAS 36, *Dépréciation d'actifs*.

**Pour les contrats de location financement, le preneur doit fournir**, en plus des informations imposées par la norme IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, **les informations suivantes** :

- a) pour chaque catégorie d'actifs, 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, l'entité 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 :

- à moins d'un an,
  - à plus d'un an mais moins de cinq ans,
  - à plus de cinq ans ;
- c) les loyers conditionnels inclus dans les charges de la période ;
- d) le total à la date de clôture des futurs paiements minimaux de contrats de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location **non résiliables** ;
- e) une description générale des dispositions significatives des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter :
- la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels,
  - l'existence et les conditions d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes, et
  - les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.

► **Synthèse de la comptabilisation des contrats de location-financement par le preneur**

a) **Constatation de la location de l'actif :**

Immobilisations en location-financement	M	
Emprunts location-financement		M

$$M = \text{Inf. } [JV ; Va PM]$$

*JV* : Hors taxes récupérables et subventions fiscales

$$Va PM = \sum_{i=1}^n \frac{L_i}{(1+t)^i} + \frac{VRG}{(1+t)^n} ; \text{ (Paiement à terme échu des loyers)}$$

Avec :

*L<sub>i</sub>* : Loyer non conditionnel et hors coûts des services (assurance, maintenance...) et taxes à rembourser au bailleur.

*VRG* : Part de la valeur résiduelle garantie par le preneur ou par une personne qui lui est liée ou par un tiers indépendant ayant la capacité financière d'assumer les obligations de garantie.

*t* : Taux d'intérêt implicite du bail, ou s'il ne peut pas être déterminé, le taux d'emprunt marginal

Le **taux implicite du contrat** est le taux « *t* » tel que :

$$JV + \text{Coûts directs initiaux} = \sum_{i=1}^n \frac{L_i}{(1+t)^i} + \frac{VRG}{(1+t)^n} + \frac{VRNG}{(1+t)^n}$$

**b) Cas particuliers :**

- **Option d'achat à prix de faveur :** Le taux implicite est le taux « t » tel que :

$$JV + \text{Coûts directs initiaux} = \sum_{i=1}^n \frac{L_i}{(1+t)^i} + \frac{\text{Option}}{(1+t)^n}$$

- **Profits et pertes résultant de la variation de la valeur résiduelle à la charge du preneur :** Le taux implicite est le taux « t » tel que :

$$JV + \text{Coûts directs initiaux} = \sum_{i=1}^n \frac{L_i}{(1+t)^i} + \frac{\text{VRG}}{(1+t)^n}$$

**Exemple**

Une société a conclu le 1/04/N avec un établissement de leasing, un contrat de crédit-bail portant sur un camion de transport de marchandises dont la valeur de marché est de 100 000 DT. Les modalités du contrat sont les suivantes :

- versement initial : 20 000 DT,
- durée du bail : 4 ans,
- 16 loyers trimestriels de 6 000 DT versés à terme échu,
- option d'achat du bien à la fin de la 4<sup>ème</sup> année pour 7 000 DT.

On estime que la valeur résiduelle du bien à la fin de la période de location (après 4 ans) sera de 25 000 DT.

L'option d'achat (7 000 DT) étant largement inférieure à la valeur résiduelle du bien (25 000 DT), on peut considérer qu'elle sera exercée.

Les paiements minimaux s'élèvent donc à :

- un versement initial de 20 000 DT,
- 16 versements trimestriels de 6 000 DT,
- un versement final de 7 000 DT.

Compte tenu de ces éléments, le taux d'intérêt implicite (trimestriel) du contrat est le taux « t » tel que :

$$100\ 000 = 20\ 000 + \sum_{i=1}^{16} \frac{6\ 000}{(1+t)^i} + \frac{7\ 000}{(1+t)^{16}}$$

La résolution de cette équation donne  $t = 2,96\%$ , c'est-à-dire un taux annuel de  $(1,0296)^4 - 1 = 12,4\%$ .

En actualisant les paiements minimaux au taux d'intérêt implicite du contrat, on obtient une valeur de :

$$20\ 000 + \sum_{i=1}^{16} \frac{6\ 000}{(1,0296)^i} + \frac{7\ 000}{(1,0296)^{16}} = 100\ 060\ \text{DT}$$

Ce montant étant supérieur à la juste valeur de l'actif (100 000 DT), c'est cette dernière qu'on utilisera pour comptabiliser l'actif loué et les engagements correspondants :

1/04/N		
<i>Matériels de transport en location-financement (B)</i>	100 000	
<i>Emprunts de location-financement non courants (B)</i>		68 778
<i>Emprunts de location-financement courants (B)</i>		31 222

Le tableau des flux monétaires liés au contrat se présente comme suit, en arrondissant au dinar le plus proche :

Date	Flux (1)	Intérêts (2) = (4) x 2,96%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Capital restant dû (4)
				100 000
01/04/N	20 000		20 000	80 000
30/06/N	6 000	2 368	3 632	76 368
30/09/N	6 000	2 260	3 740	72 628
31/12/N	6 000	2 150	3 850	68 778
<b>Total N</b>	<b>38 000</b>	<b>6 778</b>	<b>31 222</b>	
31/03/N+1	6 000	2 036	3 964	64 814
30/06/N+1	6 000	1 918	4 082	60 732
30/09/N+1	6 000	1 798	4 202	56 530
31/12/N+1	6 000	1 673	4 327	52 203
31/03/N+2	6 000	1 545	4 455	47 748
30/06/N+2	6 000	1 413	4 587	43 161
30/09/N+2	6 000	1 278	4 722	38 439
31/12/N+2	6 000	1 138	4 862	33 577
31/03/N+3	6 000	994	5 006	28 571
30/06/N+3	6 000	846	5 154	23 417
30/09/N+3	6 000	693	5 307	18 110
31/12/N+3	6 000	536	5 464	12 646
31/03/N+4	13 000	354	12 646	
<b>Totaux</b>	<b>123 000</b>	<b>23 000</b>	<b>100 000</b>	

Les loyers hors TVA (y compris le versement initial) de l'exercice N se décomposent donc de la façon suivante :

• remboursements :	20 000 + 3 632 + 3 740 + 3 850 =	31 222
• intérêts :	2 368 + 2 260 + 2 150 =	6 778
		38 000

Ils se comptabilisent ainsi :

En N		
<i>Emprunts de location-financement courants (B)</i>	31 222	
<i>Charges financières (R)</i>	6 778	
<i>Etat - TVA (B)</i>	6 840	
<i>Banque (B)</i>		44 840

Considérons que l'actif loué a une durée d'utilisation de 6 ans 8 mois et que la société locataire utilise l'amortissement linéaire pour les actifs de cette nature (soit un taux d'amortissement de 15%). En supposant que la valeur résiduelle de l'actif sera nulle à la fin de sa durée d'utilité probable, l'amortissement comptabilisé en N sera de :

$$(100\ 000) \times 15\% \times 9/12 = 11\ 250\ \text{DT.}$$

31/12/N		
Dotations aux amortissements (R)	11 250	
Amortissements matériel de transport en L-F (B)		11 250

Au début du bail, l'actif loué et les engagements du locataire figurent pour le même montant. Cette égalité n'est plus assurée par la suite, l'amortissement de l'actif étant calculé indépendamment des modalités de remboursement de la dette.

La durée du bail étant généralement plus courte que la durée de vie économique de l'actif afin de rendre l'option d'achat avantageuse, la dette s'amortit plus rapidement que l'actif loué.

A la clôture de l'exercice N, la valeur comptable du matériel est de  $100\ 000 - 11\ 250 = 88\ 750$  DT, alors que les engagements restant dus s'élèvent à  $100\ 000 - 31\ 222 = 68\ 778$  DT et se décomposent en :

- passif financier courant : 16 575 DT,
- passif financier non courant : 52 203 DT.

D'où l'écriture de reclassement suivante :

31/12/N		
Emprunts de location-financement non courants (B)	16 575	
Emprunts de location-financement courants (B)		16 575

## 2. Contrats de location simple

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

Lorsque le locataire doit payer une somme importante au début du bail, celle-ci s'analyse comme un complément de loyer à étaler sur la période de location.

**Pour les contrats de location simple, le preneur doit fournir, en plus des informations imposées par la norme IFRS 7, les informations suivantes :**

- le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre de la location en vertu de contrats de location simple **non résiliables** 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 ;

- b) le total à la date de clôture des futurs paiements minimaux de contrats de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location **non résiliables** ;
- c) le montant des paiements de location et de sous-location comptabilisés comme charges de la période en indiquant séparément les montants correspondant aux paiements minimaux, les loyers conditionnels et le revenu des sous-locations ;
- d) une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter :
- la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels ;
  - l'existence et les conditions d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes ; et
  - les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.

**Un contrat de location non résiliable** est un contrat de location pouvant être résilié uniquement :

- si une éventualité peu probable survient ;
- avec l'autorisation du bailleur ;
- si le preneur conclut avec le même bailleur un nouveau contrat de location portant sur le même actif ou sur un actif équivalent ; ou
- lors du paiement par le preneur d'une somme complémentaire telle qu'il existe, dès le commencement du contrat, la certitude raisonnable que le contrat de location sera poursuivi.

### Exemple

Une entreprise a obtenu de la commune la location d'un terrain pour y entreposer des matériels de chantier. La durée du bail est de 20 ans. Le loyer annuel est de 60 000 DT mais l'entreprise a dû payer 100 000 DT supplémentaires (non remboursables) à la signature du contrat.

Les écritures sont les suivantes :

A la signature du contrat			
Charges constatées d'avance (B)		100 000	
Banque (B)			100 000
Chaque année			
Loyers (R)		65 000	
Banque (B)			60 000
Charges constatées d'avance (B) [100 000/20]			5 000

L'augmentation fixe annuelle de loyer destinée à compenser les effets de l'inflation dans le cadre d'un contrat de location simple doit être répartie sur une base linéaire sur toute la durée du contrat de location.

### Exemple

Un preneur loue un actif dans le cadre d'un contrat de location simple sur une période de 5 ans. Le contrat prévoit un loyer annuel de 1 200 DT et une augmentation fixe annuelle de 3% destinée à compenser les effets de l'inflation.

La charge annuelle de loyer devra être calculée de la façon suivante :

$$1/5 \times [1\,200 + (1\,200 \times 1,03) + (1\,200 \times 1,03)^2 + (1\,200 \times 1,03)^3 + (1\,200 \times 1,03)^4] = 1\,274,200 \text{ DT}$$

Au total, sur la durée du bail, les loyers comptabilisés s'élèvent à  $1\,274,200 \times 5 = 6\,371 \text{ DT}$ .

En précisant que l'ensemble des paiements du contrat doit être réparti de manière linéaire sur la durée du bail, l'IFRIC a rejeté l'approche consistant à déterminer la charge annuelle de loyer comme suit :

N	=	1 200
N+1	$1\,200 \times 1,3$	= 1 236
N+2	$1\,200 \times (1,03)^2$	= 1 273
N+3	$1\,200 \times (1,03)^3$	= 1 311
N+4	$1\,200 \times (1,03)^4$	= 1 351
<b>TOTAL</b>		<b>6 371</b>

### ► Avantages dans les contrats de location simple - SIC 15

Pour négocier un nouveau contrat de location simple ou le renouveler, le bailleur peut consentir des avantages au locataire afin de conclure l'accord.

Des exemples de tels avantages sont un versement en espèces au locataire ou un remboursement de dépenses ou de prise en charge par le bailleur de coûts qui sont, en principe, supportés par le locataire (comme les coûts de relocation, les aménagements des locaux loués et les coûts associés à un engagement de location du locataire préexistant).

Alternativement, des loyers gratuits ou réduits peuvent être consentis au titre des périodes initiales du contrat de location.

L'interprétation SIC 15 précise que tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages.

**Le bailleur** doit comptabiliser le coût cumulé de ces avantages comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du contrat de location sur une base linéaire à moins qu'une autre méthode systématique ne soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

**Le locataire** doit comptabiliser le profit cumulé des avantages comme une diminution de la charge locative sur la durée du contrat de location sur une base linéaire à moins qu'une autre méthode systématique ne soit représentative de la façon dont le locataire tire avantage dans le temps de l'utilisation du bien loué.

### Exemples

- a) Une entité donne son accord pour conclure un nouvel accord de location simple avec un nouveau bailleur. Le bailleur accepte de payer les frais de relocation du locataire en tant qu'avantage pour le locataire au titre de la conclusion du nouveau bail. Les coûts de déménagement du locataire s'élèvent à 10 000 DT. Le nouveau contrat de location a une durée de 10 ans pour un loyer fixe de 20 000 DT par an.

*La contrepartie de 190 000 DT se compose de 20 000 DT pour chacune des 10 années de la location moins les 10 000 DT représentatifs de l'avantage consenti pour les coûts de relocation. Tant le locataire que le bailleur doivent comptabiliser la contrepartie locative nette de 190 000 DT sur la période de location de 10 ans.*

- b) Une entité donne son accord pour conclure un nouvel accord de location avec un nouveau bailleur. Le bailleur accorde une période de location gratuite sur les trois premières années en tant qu'avantage au locataire au titre de la conclusion du nouveau contrat de location. Le nouveau contrat de location a une durée de 20 ans avec un loyer fixe annuel de 50 000 DT de la quatrième à la vingtième année.

*La contrepartie nette de 850 000 DT consiste en 50 000 DT pour chacune des 17 années de la période de location. Tant le locataire que le bailleur comptabiliseront la contrepartie nette de 850 000 DT sur les 20 années de la période de location.*

## **LES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DU BAILLEUR**

---

### **1. Contrats de location-financement**

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

D'un point de vue économique et financier, le bailleur doit être considéré comme un investisseur (ou un établissement de crédit) qui **prête** une certaine somme d'argent, rémunérée et remboursée principalement par les loyers prévus au contrat.

**Pour les contrats de location-financement** autres que ceux impliquant des bailleurs fabricants ou distributeurs, **les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance** liée à un contrat de location-financement et réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Le bailleur encourt souvent des coûts directs initiaux tels que des commissions et honoraires juridiques et des coûts marginaux internes directement attribuables à la négociation et à la rédaction du contrat de location. Ces coûts **excluent** les frais généraux tels que ceux qui sont encourus par une équipe de vente et de marketing.

**Le taux d'intérêt implicite** dans le contrat de location est défini de manière à ce que les coûts directs initiaux **soient automatiquement inclus dans la créance** au titre du contrat de location-financement ; il n'est pas nécessaire de les ajouter séparément.

**Les coûts encourus par des bailleurs fabricants ou distributeurs** pour la négociation et la rédaction d'un contrat de location **sont comptabilisés en charges** lors de la comptabilisation du profit réalisé **sur la vente** au début de la période de location.

**La comptabilisation de produits financiers** doit s'effectuer sur la base d'une formule traduisant **un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net** du bailleur dans le contrat de location-financement.

**L'investissement brut** dans le contrat de location est le **total (i) des paiements minimaux à recevoir au titre de la location** par le bailleur dans le cadre d'un contrat de location-financement, et (ii) et de toute **valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur**.

**L'investissement net** dans le contrat de location est l'investissement brut dans ledit contrat **actualisé au taux d'intérêt implicite** du contrat de location.

**Les produits financiers non acquis** sont la différence entre (i) l'investissement brut dans le contrat de location, et (ii) l'investissement net dans le contrat de location.

### Exemple

Une entreprise a conclu le 1/04/N avec un établissement de leasing (bailleur), un contrat de crédit-bail portant sur un matériel de production dont la valeur de marché est de 100 000 DT. Les modalités du contrat sont les suivantes :

- versement initial : 20 000 DT,
- durée du bail : 4 ans,
- 16 loyers trimestriels de 6 000 DT versés à terme échu,
- option d'achat du bien à la fin de la 4<sup>ème</sup> année pour 3 000 DT.

On estime que la valeur résiduelle de l'actif à la fin de la période de location sera de 30 000 DT. L'option d'achat (3 000 DT) étant largement inférieure à la valeur résiduelle de l'actif (30 000 DT), on peut considérer qu'elle sera exercée.

Le 1/04/N, le bailleur acquiert le matériel pour 100 000 DT (hors TVA de 18%), juste valeur de l'actif. Supposons, en outre, que la conclusion du contrat ait provoqué pour 4 000 DT de frais à la charge du bailleur (hors TVA de 12%).

A l'entrée en vigueur du bail, le bailleur passera l'écriture suivante :

1/04/N		
Créances de location-financement (B)	104 000	
Etat - TVA	18 480	
Banque (B)		122 480

Le taux d'actualisation à utiliser est le taux « t » tel que :

$$104\ 000 = 20\ 000 + \sum_{i=1}^{16} \frac{6\ 000}{(1+t)^i} + \frac{3\ 000}{(1+t)^{16}}$$

Soit un taux trimestriel de 1,949%.

Le tableau suivant donne la décomposition des loyers selon ce taux :

Date	Flux (1)	Intérêts (2) = (4) x 1,949%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Investissement net résiduel (4)
				104 000
01/04/N	20 000		20 000	84 000
30/06/N	6 000	1 637	4 363	79 637
30/09/N	6 000	1 552	4 448	75 189
31/12/N	6 000	1 465	4 535	70 654
<b>Total N</b>	<b>38 000</b>	<b>4 654</b>	<b>33 346</b>	
31/03/N+1	6 000	1 377	4 623	66 031
30/06/N+1	6 000	1 287	4 713	61 318
30/09/N+1	6 000	1 195	4 805	56 513
31/12/N+1	6 000	1 101	4 899	51 614
31/03/N+2	6 000	1 006	4 994	46 620
30/06/N+2	6 000	909	5 091	41 529
30/09/N+2	6 000	809	5 191	36 338
31/12/N+2	6 000	708	5 292	31 046
31/03/N+3	6 000	605	5 395	25 651
30/06/N+3	6 000	500	5 500	20 151
30/09/N+3	6 000	393	5 607	14 544
31/12/N+3	6 000	283	5 717	8 828
31/03/N+4	9 000	172	8 828	
			<b>104 000</b>	

Les loyers de l'année N hors TVA (y compris le versement initial) se décomposent ainsi :

• remboursements de l'investissement net du bailleur :		
20 000 + 4 363 + 4 448 + 4 535 =		33 346
• rémunération de l'investissement net : 1 637 + 1 552 + 1 465 =		4 654
		<u>38 000</u>

Leur comptabilisation donnera lieu aux écritures suivantes :

En N			
Banque (B)		44 840	
Créances de location-financement (B)			33 346
Produits financiers (R)			4 654
Etat - TVA			6 840

### ► Révision de la valeur résiduelle non garantie

La valeur résiduelle estimée et non garantie, **retenue pour le calcul de l'investissement brut du bailleur** dans un contrat de location, est révisée régulièrement.

**Si l'on constate une diminution** de la valeur résiduelle estimée non garantie, l'imputation des revenus sur la durée du contrat de location est revue et **toute diminution au titre de montants constatés** (au cours des périodes précédentes) **est immédiatement comptabilisée** (en contrepartie d'une diminution de la créance).

► **Cas particulier : Le bailleur est le fabricant ou un distributeur de l'actif loué**

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 :

- 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
- 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**. 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.

### Exemple

Le 1/01/N, un distributeur consent une location-financement sur un bien dont la valeur de marché est de 50 000 DT. Le contrat prévoit :

- le versement de 8 000 DT à la signature de contrat ;
- 12 loyers trimestriels « L » calculés afin d'assurer un intérêt trimestriel de 2,8%.

Le locataire deviendra propriétaire du bien à l'issue de la période de location sans rien verser.

Le montant des loyers est tel que :

$$50\,000 = 8\,000 + \sum_{i=1}^{12} \frac{L_i}{(1,028)^i}$$

La résolution de cette équation donne un loyer trimestriel de 4 169 DT qui se décompose ainsi :

Date	Flux (1)	Intérêts (2) = (4) x 2,8%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Investissement net résiduel (4)
01/01/N	8 000		8 000	50 000 42 000
31/03/N	4 169	1 176	2 993	39 007
30/06/N	4 169	1 092	3 077	35 930
30/09/N	4 169	1 006	3 163	32 767
31/12/N	4 169	917	3 252	29 515
<b>Total N</b>	<b>24 676</b>	<b>4 191</b>	<b>20 485</b>	
31/03/N+1	4 169	826	3 343	26 172
30/06/N+1	4 169	733	3 436	22 736
30/09/N+1	4 169	637	3 532	19 204
31/12/N+1	4 169	538	3 631	15 373
31/03/N+2	4 169	436	3 733	11 840
30/06/N+2	4 169	332	3 837	8 003
30/09/N+2	4 169	224	3 945	4 058
31/12/N+2	4 169	111	4 058	
<b>Totaux</b>	<b>58 028</b>	<b>8 028</b>	<b>50 000</b>	

Supposons également que la conclusion de la transaction a occasionné 2 000 DT de frais pour le vendeur.

La comptabilisation du contrat se fera ainsi (sans tenir compte de la TVA), en supposant que le coût d'acquisition du bien objet de la transaction est de 40 000 DT :

1/01/N			
Frais de vente (R)		2 000	
Banque (B)			2 000
Créances de location-financement (B)		50 000	
Ventes en location-financement (R)			50 000
Coût des marchandises vendues (R)		40 000	
Stock de marchandises (B)			40 000
En N			
Banque (B)		24 676	
Créances de location-financement (B)			20 485
Produits financiers (R)			4 191

Les bailleurs fabricants ou distributeurs proposent parfois des taux d'intérêt artificiellement bas pour attirer les clients. L'utilisation d'un taux artificiellement bas aurait pour effet de comptabiliser au moment de la vente une partie excessive du revenu total de la transaction.

Si les taux d'intérêt du contrat de location sont artificiellement bas, le profit sur la vente doit être limité à ce qu'il aurait été si l'on avait utilisé un taux d'intérêt commercial.

**Exemple**

Un fabricant de photocopieuses propose à ses clients de leur louer un matériel valant selon lui 4 800 DT, contre 12 loyers trimestriels de 400 DT. La publicité insiste sur le caractère « gratuit » du financement proposé (12 x 400 = 4 800). Le coût de l'appareil pour le fabricant est de 4 000 DT. Si on estime à 1,5% le taux d'intérêt trimestriel habituellement pratiqué sur le financement d'équipements de bureautique, le montant d'une vente réalisée le 1<sup>er</sup> janvier N sera de :

$$\sum_{i=1}^{12} \frac{400}{(1,015)^i} = 4\,363 \text{ DT}$$

On peut donc décomposer les loyers de la façon suivante :

Date	Flux (1)	Intérêts (2) = (4) x 1,5%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Investissement net résiduel (4)
				<b>4 363,000</b>
01/04/N	400,000	65,445	334,555	4 028,445
30/06/N	400,000	60,427	339,573	3 688,872
30/09/N	400,000	55,333	344,667	3 344,205
31/12/N	400,000	50,163	349,837	2 994,368
<b>Total N</b>	<b>1 600,000</b>	<b>231,368</b>	<b>1 368,632</b>	
31/03/N+1	400,000	44,916	355,084	2 639,284
30/06/N+1	400,000	39,589	360,411	2 278,873
30/09/N+1	400,000	34,183	365,817	1 913,056
31/12/N+1	400,000	28,696	371,304	1 541,752
31/03/N+2	400,000	23,126	376,874	1 164,878
30/06/N+2	400,000	17,473	382,527	782,351
30/09/N+2	400,000	11,735	388,265	394,056
31/12/N+2	400,000	5,944	394,056	
			<b>4 363,000</b>	

On aura donc les écritures suivantes, pour N :

Créances de location-financement (B) Ventes (R)	4 363,000	4 363,000
Coût des marchandises vendues (R) Stock de marchandises (B)	4 000,000	4 000,000
Banque (B) Créances de location-financement (B) Produits financiers (R)	1 600,000	1 368,632 231,368

D'où un résultat de :

- marge brute : 4 363 - 4 000 = 363,000
  - produits financiers : 231,368
- 594,368

Au lieu de :

• marge brute : 4 800 - 4 000 =	800,000
• produits financiers :	<u>0,000</u>
	800,000

**Pour les contrats de location-financement, le bailleur doit fournir, en plus des informations imposées par la norme IFRS 7, les informations suivantes :**

- a) 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. En outre, l'entité doit indiquer, à la date de clôture, l'investissement brut dans le contrat de location et la valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au titre de la location, à chacune des périodes suivantes :
  - à moins d'un an ;
  - à plus d'un an mais moins de cinq ans ;
  - à plus de cinq ans.
- b) les produits financiers non acquis ;
- c) les valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur ;
- d) la correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables ;
- e) les loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période.
- f) une description générale des dispositions significatives des contrats de location du bailleur.

## 2. Contrats de location simple

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

**Les revenus locatifs** provenant des contrats de location simple **doivent être comptabilisés en produits 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.

**Les coûts directs initiaux** encourus par les bailleurs lors de la négociation et de la 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.**

La méthode d'amortissement des actifs amortissables loués doit être cohérente avec la méthode normalement appliquée par le bailleur à des actifs similaires, et la dotation aux amortissements doit être calculée selon les normes IAS 16 et IAS 38.

Pour déterminer si un actif loué a perdu de la valeur, le bailleur applique la norme IAS 36.

**Pour les contrats de location simple, le bailleur doit fournir, en plus des informations imposées par la norme IFRS 7, les informations suivantes :**

- a) Le montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre de contrats de location simple **non résiliables** en cumul et 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 ;
- b) Les loyers conditionnels totaux comptabilisés dans les produits de la période ; et
- c) Une description générale des dispositions des contrats de location du bailleur.

### Exemple

La société X est depuis le 1/04/N, propriétaire d'un bâtiment industriel qu'elle loue pour une durée de 3 ans à la société Y. Les loyers sont de 10 000 DT par mois. La société X a supporté pour 6 000 DT de frais de recherche de locataire, qu'elle décide d'étaler sur la durée du bail. Le coût d'acquisition du bâtiment industriel est de 1 500 000 DT et sa durée d'utilisation est de 20 ans.

Chez le bailleur, les écritures seront :

1/04/N			
<i>Charges constatées d'avance (B)</i>		6 000	
<i>Banque (B)</i>			6 000
En N			
<i>Banque (B)</i>		90 000	
<i>Produits de location (R)</i>			90 000
31/12/N			
<i>Dotation aux amortissements (R)</i> <i>[1 500 000 x 5% x 9/12]</i>		56 250	
<i>Amortissements des constructions (B)</i>			56 250
<i>Produits de location (R) [6 000 x 9/36]</i>		1 500	
<i>Charges constatées d'avance (B)</i>			1 500

## LES TRANSACTIONS DE CESSION-BAIL

Une transaction de cession-bail est une opération de **cession d'un actif pour le reprendre en location**. Elle permet au cédant d'encaisser la valeur de l'actif tout en gardant l'usage de celui-ci.

Les paiements au titre de la location et le prix de vente **sont généralement liés** car ils sont négociés ensemble. **Ils ne s'appuient pas nécessairement sur les valeurs de marché.**

La comptabilisation d'une transaction de cession-bail dépend de la catégorie du contrat de location.

## 1. Cas d'une location-financement

Si l'opération de cession-bail débouche **sur une location-financement**, la transaction est pour le bailleur un moyen d'accorder un financement au preneur, l'actif tenant lieu de sûreté. C'est pourquoi 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.**

La norme IAS 17 n'envisage que le cas d'un profit ; **le même traitement s'applique en cas de perte** (puisque le vendeur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif).

### Exemple

Au début de l'exercice N, une société a conclu, avec un établissement de leasing, un contrat de cession-bail portant sur un matériel informatique aux conditions suivantes :

- prix de cession : 94 500 DT,
- location : 3 loyers annuels de 38 000 DT.

Le contrat ne prévoit pas d'option d'achat à prix de faveur ni de transfert de propriété au terme du bail.

Ce matériel informatique avait été acquis pour 120 000 DT et ses amortissements cumulés s'élevaient au début de l'exercice N à 40 000 DT.

Le profit de cession [94 500 - (120 000 - 40 000) = 14 500 DT] n'a pas à être comptabilisé immédiatement en résultat ; il doit être différé et amorti sur la durée du contrat de location.

Comme dans tout contrat de location-financement, les loyers seront décomposés en intérêts et remboursements à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat, donné par l'équation :

$$94\,500 = \sum_{i=1}^3 \frac{38\,000}{(1+t)^i} \Leftrightarrow t = 10\%$$

Le taux de l'impôt sur le résultat est de 30%.

La durée de vie économique restante du matériel informatique est de 3 ans 4 mois.

Le traitement comptable de l'opération de cession-bail se présente comme suit:

- *A la date du contrat :*

<b>Cession</b>		
(B) Trésorerie	94 500	
(B) Amortissement matériel informatique	40 000	
(B) Actif d'impôt différé	4 350	
(B) Matériel informatique		120 000
(B) Produit différé sur cession matériel informatique [94 500 - (120 000 - 40 000)]		14 500
(G) Impôt sur le résultat [14 500 x 30%]		4 350

<b>Location-financement du matériel informatique</b>		
(B) Matériel informatique en L-F	94 500	
(B) Échéances à moins d'un an/obligations locatives [38 000 - 94 500 x 10%]		28 550
(B) Échéances à plus d'un an/obligations locatives		65 950

- *Au cours de l'exercice N :*

<b>Amortissement du matériel informatique</b>		
(G) Dotations aux amortissements	31 500	
(B) Amortissement matériel informatique en L-F [94 500/3]		31 500
<b>Règlement de la première échéance</b>		
(B) Échéances à moins d'un an/obligations locatives	28 550	
(G) Charges d'intérêt [94 500 x 10%]	9 450	
(B) Trésorerie		38 000
<b>Étalement du produit différé</b>		
(B) Produit différé sur cession matériel informatique [14 500 /3]	4 833	
(G) Impôt sur le résultat [(14 500/3) x 30%]	1 450	
(G) Gain net sur cession de matériel informatique		4 833
(B) Actif d'impôt différé		1 450

## 2. Cas d'une location simple

Si une transaction de cession-bail débouche **sur un contrat de location simple** et s'il est clair que **la transaction est effectuée à la juste valeur** (vente normale), tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement.

Si le prix de vente est inférieur à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement ; en revanche, **si la perte est compensée par des paiements futurs inférieurs au prix du marché**, elle doit être différée et amortie proportionnellement aux paiements au titre de la location sur la période pendant laquelle il est prévu d'utiliser l'actif.

**Si le prix de vente est supérieur à la juste valeur**, l'excédent doit être différé et amorti sur la durée d'utilisation attendue de l'actif.

**Si la juste valeur lors de la transaction de cession-bail est inférieure à la valeur comptable de l'actif**, une perte égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la juste valeur doit être comptabilisée immédiatement.

### Exemple

Le 1/01/N, une entreprise cède son siège social à un établissement financier. Le contrat prévoit qu'elle pourra louer cet immeuble pendant les 10 années suivantes. Cet immeuble avait été acquis pour 5 000 000 DT et était amorti à concurrence de 2 500 000 DT.

**1<sup>er</sup> cas :** Le prix de cession (7 000 000 DT) et le loyer correspondent aux prix du marché.

L'opération équivaut à une simple vente :

1/01/N		
Banque (B)	7 000 000	
Amortissements cumulés des constructions (B)	2 500 000	
Constructions (B)		5 000 000
Profits de cessions d'immobilisations (R)		4 500 000

**2<sup>e</sup> cas :** Le prix de cession est inférieur à la valeur de marché :

a) Prix de cession : 7 000 000 DT ; Valeur de marché : 8 000 000 DT

Le profit de cession (4 500 000 DT) est comptabilisé immédiatement, comme dans le cas précédent.

b) Prix de cession : 2 000 000 DT ; Valeur de marché : 3 000 000 DT

Les loyers correspondent aux prix du marché. La perte de cession (500 000 DT) est comptabilisée immédiatement :

1/01/N		
Banque (B)	2 000 000	
Amortissements cumulés des constructions (B)	2 500 000	
Pertes de cessions d'immobilisations (R)	500 000	
Constructions (B)		5 000 000

c) Prix de cession : 2 000 000 DT ; Valeur de marché : 3 000 000 DT

Les loyers sont inférieurs aux prix du marché. La perte est étalée sur la période de location prévue (10 ans). Si on suppose que les loyers sont constants, l'amortissement de la perte est linéaire :

1/01/N		
Banque (B)	2 000 000	
Amortissements cumulés des constructions (B)	2 500 000	
Charges constatées d'avance (B)	500 000	
Constructions (B)		5 000 000
En N		
Loyers (R) [500 000/10]	50 000	
Charges constatées d'avance (B)		50 000

**3<sup>e</sup> cas :** Le prix de cession est supérieur à la valeur de marché :

- Prix de cession : 3 500 000 DT
- Valeur de marché : 3 000 000 DT

La fraction du résultat de cession provenant d'un prix de vente excessif (500 000 DT) est étalée sur la durée de location prévue.

En supposant que les loyers sont constants :

	1/01/N	
Banque (B)	3 500 000	
Amortissements cumulés des constructions (B)	2 500 000	5 000 000
Constructions (B)		500 000
Profits de cessions d'immobilisations (R)		500 000
Produits à répartir (B)		
	En N	
Produits à répartir (B) [500 000/10]	50 000	
Loyers (R)		50 000

### 3. Informations à fournir

Les informations à fournir par le preneur et le bailleur s'appliquent également aux opérations de cession-bail. La description à fournir des accords de location d'un montant significatif conduit à indiquer les dispositions uniques ou exceptionnelles de l'accord ou les conditions de l'opération de cession-bail.

## IFRS POUR PME - CONTRATS DE LOCATION

### 1. Définition et champ d'application

#### a) Définition d'un contrat de location

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>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.</p> <p><i>IFRS pour PME Glossaire</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p><i>IAS 17.4</i></p>

#### b) Champ d'application de la norme

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>La section sur les contrats de location s'applique à la comptabilisation de tous les contrats de location à l'exception :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. des contrats de location portant sur la prospection ou l'utilisation de minéraux,</li> <li>2. des accords de licence portant sur des éléments tels que des films cinématographiques et des enregistrements vidéo,</li> <li>3. des immeubles de placement,</li> <li>4. des actifs biologiques,</li> <li>5. des contrats de location qui pourraient entraîner une perte pour l'une des parties par suite de clauses contractuelles non liées aux variations du prix des actifs loués, aux variations des cours de change, ou à un non-paiement de l'une des contreparties,</li> <li>6. des contrats de location simple déficitaires.</li> </ol> <p>Les accords qui ne prennent pas la forme juridique d'un contrat de location mais qui transfèrent le droit d'utiliser des actifs en contrepartie de paiement sont des contrats de location en substance et sont comptabilisés comme tels.</p> <p><i>IFRS pour PME § 20.1 - 20.3</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME sauf pour 5 et 6.</p> <p><i>IAS 17. 2, IFRIC 4</i></p>

## 2. Classification des contrats de location

### a) Caractéristiques générales

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Un contrat de location est classé comme un contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Tous les autres contrats de location sont traités comme des contrats de location simple. Qu'un contrat de location soit qualifié de contrat de location- financement ou de contrat de location simple dépend de la substance de la transaction plutôt que de la forme juridique du contrat.</p> <p><i>IFRS pour PME § 20.4 - 20.5</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p><i>IAS 17.8, .10</i></p>

### b) Exemples de situations qui conduiraient normalement à classer un contrat de location en contrat de location-financement

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le transfert de la propriété de l'actif au preneur au terme du contrat de location.</li> <li>2. Il existe une option d'achat à des conditions avantageuses.</li> <li>3. La durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif.</li> <li>4. Au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué.</li> <li>5. Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.</li> </ol> <p><i>IFRS pour PME § 20.5</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p><i>IAS 17.10</i></p>

## c) Transactions de cession-bail

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location-financement, le vendeur-preneur ne doit pas comptabiliser immédiatement en résultat la plus-value de cession. Cette plus-value est reprise en résultat sur la durée du contrat de location.</p> <p>Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location simple, d'autres dispositions s'appliquent.</p> <p style="text-align: right;"><i>IFRS pour PME § 20.33 - 20.34</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p style="text-align: right;"><i>IAS 17.59, .61, .63, .IG</i></p>

## 3. Traitement des contrats de location dans les états financiers du preneur

## a) Contrats de location-financement

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Les actifs et passifs sont comptabilisés à la juste valeur ou à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location au début du contrat, si celle-ci est inférieure. La valeur des paiements minimaux au titre de la location est actualisée en appliquant le taux d'intérêt implicite du contrat.</p> <p><b>Evaluation ultérieure</b> : les actifs sont amortis conformément aux règles édictées par IFRS pour PME pour les actifs similaires ou sur la durée du contrat de location, si celle-ci est inférieure. Le preneur ventile les paiements minimaux au titre de la location entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.</p> <p style="text-align: right;"><i>IFRS pour PME § 20.9 - 20.12</i></p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p style="text-align: right;"><i>IAS 17.20, .25, .27</i></p>

## b) Contrats de location simple

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Les paiements au titre d'un contrat de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire pendant 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 l'avantage retiré par l'utilisateur, ou que les loyers ne soient indexés sur l'inflation prévue afin de compenser la hausse attendue des coûts pour le bailleur.</p> <p>IFRS pour PME § 20.15</p>	<p>Similaire à IFRS pour PME, à l'exception des ajustements attendus au titre de l'inflation.</p> <p>IAS 17.33</p>

## 4. Traitement des contrats de location dans les états financiers du bailleur

## a) Contrats de location-financement

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont comptabilisés et présentés par le bailleur comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.</p> <p>IFRS pour PME § 20.17</p>	<p>Identique à IFRS pour PME.</p> <p>IAS 17.36</p>

## b) Contrats de location simple

IFRS pour PME	« Full IFRS »
<p>Ces actifs sont comptabilisés en fonction de leur nature et amortis conformément à la méthode normale d'amortissement applicable à des actifs similaires.</p> <p>Les produits locatifs sont comptabilisés sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base de comptabilisation ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué ou que les loyers soient indexés sur l'inflation prévue afin de compenser la hausse attendue des coûts pour le bailleur.</p> <p>IFRS pour PME § 20.24 - 2.25</p>	<p>Similaire à IFRS pour PME, à l'exception des ajustements attendus au titre de l'inflation.</p> <p>IAS 17.49 - .51, .53</p>

**Remarque :** Les domaines couverts par les « full IFRS » mais non repris par IFRS pour PME sont les suivants :

- des commentaires sur la mise en œuvre ;
- des avantages dans les contrats de location simple (SIC 15) ;
- l'appréciation de la substance de transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location (SIC 27).

## 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 :

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

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

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>	

## 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 :

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

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

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.

**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.

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 :

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.

**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.

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)

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  $1.200.000 \times 10\%$ )

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

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

Ou encore :

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

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. Écritures 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 :

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

- (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 :

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.

Si une transaction de cession-ball 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)

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

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

### Ecritures comptables

<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

**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.

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	

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

**Cas n°6****Données :**

Le 01/01/2011, une entité industrielle a loué un équipement de production spécifique auprès d'un établissement de leasing dans les conditions suivantes :

Durée de vie économique de l'actif	5 ans
Loyer annuel payable en fin de période hors taxes	29 571,175 DT
Durée du bail	4 ans
Juste valeur de l'actif hors taxes	100 000 DT
Valeur résiduelle non garantie	10 000 DT
Le contrat de location ne prévoit ni de valeur résiduelle garantie ni d'option d'achat au terme du bail.	

Le 01/01/2013, la valeur résiduelle non garantie est révisée à la baisse et ramenée à 7 000 DT.

**Travail à faire :**

Traiter cette transaction chez l'établissement de leasing :

- 1) En démontrant la nature du contrat de location selon IAS 17 ;
- 2) En déterminant le taux implicite du contrat de location ;
- 3) En établissant le tableau d'encaissement de la créance initial (au 01/01/2011) ;
- 4) En passant les écritures comptables relatives à l'exercice 2011 ;
- 5) En précisant les conséquences de la baisse de la valeur résiduelle non garantie ;
- 6) En établissant le tableau d'encaissement de la créance révisé (au 01/01/2013) ;
- 7) En passant les écritures comptables relatives à l'exercice 2013.

*NB : Ne pas tenir compte de la TVA.*

**Solution :****1) Nature du contrat de location :**

Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. C'est notamment le cas lorsque 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. Il s'agit donc d'un contrat de location financement puisque la durée du bail (4 ans) représente 80% de la durée de vie économique de l'actif (5 ans).

**2) Calcul du taux implicite du contrat de location financement :**

C'est le taux « t » tel que :  $100\ 000 = 29\ 571,175 * [(1 - (1+t)^{-4}) / t] + 10.000 * (1+t)^{-4}$

$$\Rightarrow t = 10,25\%$$

**3) Tableau d'encaissement de la créance (établi au début de la période de location) :**

	Annuité (ou VR)	intérêts	Principal	Restant dû
01/01/2011				100 000,000
31/12/2011	29 571,175	10 250,000	19 321,175	80 678,825
31/12/2012	29 571,175	8 269,580	21 301,595	59 377,230
31/12/2013	29 571,175	6 086,166	23 485,009	35 892,221
31/12/2014	29 571,175	3 678,954	25.892,221	10.000,000
VRNG	10 000,000		10.000,000	
<b>Total</b>	<b>128 284,700</b>	<b>28 284,700</b>	<b>100 000,000</b>	

Investissement brut :  $(29\,571,175 \times 4) + 10\,000 = 128\,284,700$  DT.

Investissement net :  $29\,571,175 \times [1 - (1,1025)^{-4}] / 0,1025 + 10.000 \times (1,1025)^{-4} = 100\,000$  DT.

**4) Ecritures comptables relatives à 2011 :**

01/01/2011

Créances de location financement (B)	100 000,000	
Trésorerie (B)		100 000,000

31/12/2011

Trésorerie (B)	29 571,175	
Créances de location financement (B)		19.321,175
Produits financiers (R)		10 250,000

**5) Conséquences de la baisse de la valeur résiduelle non garantie (VRNG) :**

La valeur résiduelle estimée et non garantie retenue pour le calcul de l'investissement brut du bailleur dans le contrat de location est révisée régulièrement. Si l'on constate une **diminution de la valeur résiduelle** estimée non garantie, l'imputation des revenus sur la durée du contrat de location est revue et toute diminution au titre de montants constatés par régularisation est immédiatement comptabilisée.

- Le restant dû au 01/01/2013 (ou au 31/12/2012) est recalculé en fonction de la nouvelle VRNG ré-estimée à cette date. Il s'établit à 56 909,124 DT  $[29\,571,175 \times (1 - (1,1025)^{-2}) / 0,1025] + 7.000 \times (1,1025)^{-2}$ .
- La créance au 01/01/2013 (restant dû au 31/12/2012) figure pour 59 377,230 DT. Une perte de valeur de 2 468,106 DT  $[59\,377,230 - 56.909,124 = 3.000 \times (1,1025)^{-2}]$  est constatée immédiatement en résultat.
- Les produits financiers sont comptabilisés pour les années à venir sur la base du tableau suivant d'encaissement de la créance révisé suite à la baisse de la VRNG (établi au 01/01/2013) :

	Annuité (ou VR)	Intérêts	Principal	Restant dû
31/12/2012				56 909,124
31/12/2013	29 571,175	5 833,185	23 737,990	33 171,134
31/12/2014	29 571,175	3 400,041	26 171,134	7 000,000
VRNG	7 000,000		7 000,000	
<b>Total</b>	<b>66 142,350</b>	<b>9 233,226</b>	<b>56 909,124</b>	

• **Écritures comptables relatives à 2013 :**

01/01/2013

Pertes de valeur (R)	2 468,106	
Créances de location financement (B)		2 468,106

31/12/2013

Trésorerie (B)	29 571,175	
Créances de location financement (B)		23 737,990
Produits financiers (R)		5 833,185

**Cas n°7**

**Données :**

Au 01/01/N, l'entité X (bailleur) conclut un contrat de location simple avec l'entité Y (preneur) pour 20 ans avec une période de location gratuite portant sur les trois premières années moyennant un loyer annuel fixe de 5.000 DT hors taxes de la quatrième à la vingtième année (N+3 à N+19) payable fin d'année. L'entité Y comptabilise le loyer sur une base linéaire.

**Travail à faire :**

Comptabiliser cette transaction chez l'entité Y (preneur) sachant que le taux d'impôt sur les bénéfices est de 30% (ne pas tenir compte de la TVA).

**Solution :**

L'entité Y bénéficie d'un avantage accordé par le bailleur. Elle comptabilise une charge linéaire de 4.250 DT  $[(5.000 \times 17) / 20]$  à compter de N.

Fin N à Fin N+2			
Location (R)		4.250	
Avantages reportés (ou charges à payer) (B)			4.250
Actif d'impôt différé (B) $(4.250 \times 0,30)$		1.275	
Produit d'impôt différé (R)			1.275

Fin N+3 à Fin N+19			
Location (R)		4.250	
Avantages reportés (ou charges à payer) (B) $(4.250 \times 3) / 17$		750	
Trésorerie (B)			5.000
<hr/>			
Charge d'impôt différé (R) $(750 \times 0,30)$		225	
Actif d'impôt différé (B)			225

**Cas n°8****Données :**

Au 01/01/N, l'entité X (bailleur) a conclu un contrat de location simple avec l'entité Y (preneur) pour 10 ans moyennant un loyer annuel fixe de 2.000 DT hors taxes payable fin d'année. L'entité X accepte, afin de favoriser la conclusion de ce contrat, de rembourser à l'entité Y les frais de son déménagement (coût de relocation) s'élevant à 1.000 DT engagés début N. L'entité X comptabilise son produit locatif sur une base linéaire.

**Travail à faire :**

Comptabiliser cette transaction chez l'entité X (bailleur) sachant que le taux d'impôt sur les bénéfices est de 30% (ne pas tenir compte de la TVA).

**Solution :**

L'entité X (bailleur) a consenti un avantage au preneur. Elle comptabilise un produit linéaire de 1.900 DT  $[(2.000 \times 10) - 1.000] / 10$  à compter de la 1<sup>ère</sup> année.

Début N			
Avantages consentis au preneur (B)		1.000	
Trésorerie (B)			1.000
<hr/>			
Charge d'impôt différé (R) $(1.000 \times 0,3)$		300	
Passif d'impôt différé (R)			300

Fin N à Fin N+9			
Trésorerie (B)		2.000	
Produits locatifs (R)			1.900
Avantages consentis au preneur (B) $(1.000 / 10)$			100
<hr/>			
Passif d'impôt différé (B) $(100 \times 0,3)$		30	
Produit d'impôt différé (R)			30

**Cas n°9****Données :**

Le 01/07/2012, la société SMS a procédé à l'acquisition de 5 camions à benne pour le transport des quantités de minerai brut commandées par ses clients, et ce, pour un prix global de 1.652.000 DT (dont TVA au taux de 18%). Ces véhicules sont amortis linéairement sur leur durée de vie économique de 7 ans.

Afin de se procurer les fonds nécessaires pour le financement de ses activités, la société SMS a cédé, le 01/01/2014, à une société de leasing lesdits camions à benne et les a repris en location immédiatement après pour une période de 5 ans, et ce, aux conditions suivantes :

- a) Prix de cession : 1.315.800 DT (TVA à reverser au Trésor public incluse), payable à la signature du contrat, après une retenue à la source de 1,5% au titre de l'impôt sur les sociétés. La juste valeur des 5 camions à benne est estimée à 1.250.000 DT (hors TVA) au 01/01/2014 ;
- b) Location : 5 loyers annuels de 359.079,900 DT (dont TVA au taux de 18%), payables au 31 décembre de chaque année, sans option d'achat.

Les activités de la société SMS sont soumises à la TVA au taux de 18%.

**Travail à faire :**

- 1) Préciser le traitement comptable applicable à la transaction conclue par la société SMS avec la société de leasing en date du 01/01/2014.
- 2) Passer les écritures comptables relatives à l'exercice clos le 31/12/ 2014.

**Solution :**

- IFRS applicables : IAS 17, IAS 16 et IAS 12

**1) Traitement comptable applicable à la transaction conclue par la société SMS avec la société de leasing en date du 01/01/2014.**

Une transaction de cession-bail est une opération de cession d'un actif pour le reprendre à bail. Le paiement au titre de la location et le prix de vente sont généralement liés car ils sont négociés ensemble. La comptabilisation d'une opération de cession-bail dépend de la catégorie du contrat de location.

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.

*Si l'opération de cession-bail débouche sur une location-financement, la transaction est pour le bailleur un moyen d'accorder un financement au preneur, l'actif tenant lieu de sûreté. C'est pourquoi il ne convient pas de considérer un excédent des produits de cession par rapport à la valeur comptable comme un produit. Un tel excédent est différé et amorti sur la durée du contrat de location.*

La société SMS a donc conclu avec l'établissement de leasing un contrat de cession-bail portant sur les 5 camions à benne.

Cette transaction débouche sur un contrat de location-financement pour la société SMS par ce que la durée du bail couvre la majorité (91%) de la durée de vie économique prévue des 5 camions à benne, même s'il n'y a pas transfert de propriété, et que la valeur actualisée des paiements minimaux exigibles en vertu du bail représente pour l'établissement de leasing la quasi-totalité (97%) de la juste valeur des 5 camions à benne à la date de la transaction.

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

Les paiements minimaux au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière doit être affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période. Les loyers conditionnels doivent être comptabilisés comme une charge de la période au cours de laquelle ils sont engagés.

Pour chaque période comptable, un contrat de location-financement donne lieu à une charge d'amortissement de l'actif amortissable et à une charge financière. La méthode d'amortissement des actifs loués doit être cohérente avec celle applicable aux actifs amortissables que possède l'entité, et la dotation aux amortissements doit être calculée selon IAS 16, Immobilisations corporelles, et IAS 38, Immobilisations incorporelles. Si l'on n'a pas une certitude raisonnable que le preneur deviendra propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.

## 2) Ecritures comptables relatives à l'exercice clos le 31/12/2014

### • Calculs préalables

Coût d'acquisition au 01/07/2012 = 1 652 000 / 1,18 = 1 400 000

Coût historique amorti au 01/01/2014 = 1 400 000 x 5,5/7 = 1 100 000

TVA à reverser au Trésor public = 252 000 x 2/5 = 100 800 (La TVA est définitivement récupérée à raison de 1/5 par an ou fraction d'an)

Prix de cession hors TVA = 1 315 800 - 100 800 = 1 215 000

Plus-value de cession = 1 215 000 - 1 100 000 = 115 000 (entièrement imposable à l'IS en 2014)

Loyer annuel hors TVA = 359 079,900 / 1,18 = 304 305

Taux d'intérêt implicite du contrat de location-financement : c'est le taux « t » tel que :

$$1\,215\,000 = \frac{304\,305}{(1+t)} + \frac{304\,305}{(1+t)^2} + \frac{304\,305}{(1+t)^3} + \frac{304\,305}{(1+t)^4} + \frac{304\,305}{(1+t)^5}$$

$$\Leftrightarrow t = 8\%$$

Tableau de remboursement des obligations locatives :

Echéance	Loyer	Intérêts au taux de 8%	Remboursement principal	Principal restant dû
01/01/2014	-	-	-	1 215 000
31/12/2014	304 305	97 200	207 105	1 007 895
31/12/2015	304 305	80 632	223 673	784 222
31/12/2016	304 305	62 738	241 567	542 655
31/12/2017	304 305	43 412	260 893	281 762
31/12/2018	304 305	22 543	281 762	-
<b>Total</b>	<b>1 521 525</b>	<b>306 525</b>	<b>1 215 000</b>	<b>-</b>

## • Ecritures comptables

<b>01/01/2014</b>		
Trésorerie (B)	1 296 063	
Etat, retenues à la source au titre de l'IS (B) : $1\,315\,800 \times 1,5\%$	19 737	
Amortissements camions à benne (B)	300 000	
Camions à benne (B)		1 400 000
Etat, TVA à reverser (B)		100 800
Profit reporté sur cession de camions à benne (B)		115 000
<b>01/01/2014</b>		
Camions à benne en location-financement (B)	1 215 000	
Obligations locatives à plus d'un an (B)		1 007 895
Obligations locatives à moins d'un an (B)		207 105
<b>31/12/2014</b>		
Obligations locatives à moins d'un an (B)	207 105	
Charges financières	97 200	
Etat, TVA déductible	54 774,900	
Trésorerie (B)		359 079,900

<b>31/12/2014</b>		
Dotation aux amortissements (R) : 1 215 000 / 5	243 000	
Amortissements camions à benne en L-F (B)		243 000
<b>31/12/2014</b>		
Obligations locatives à plus d'un an (B)	223 673	
Obligations locatives à moins d'un an (B)		223 673
<b>31/12/2014</b>		
Profit reporté sur cession de camions à benne (B) : 115 000 / 5	23 000	
Profit sur cession de camions à benne (R)		23 000
<b>31/12/2014</b>		
Actif d'impôt différé (B) : $(115\,000 - 23\,000) \times 30\%$	27 600	
Produit d'impôt sur le résultat (R)		27 600