



MASTÈRE PROFESSIONNEL EN COMPTABILITÉ
COURS : NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIERE

19.

IFRS 16 : CONTRATS DE LOCATION

OBJECTIF ET CHAMP D'APPLICATION

1. Introduction

Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, *Contrats de location*.

IFRS 16 est le fruit d'un projet conjoint mis sur pied par l'IASB et l'instance de normalisation américaine, le *Financial Accounting Standards Board* (FASB), qui vise à répondre aux préoccupations soulevées par les utilisateurs des états financiers concernant la faible comparabilité des états financiers en raison de la comptabilisation radicalement différente appliquée aux contrats de location simple et aux contrats de location-financement, et des informations limitées qui sont fournies sur les contrats de location simple et sur l'exposition des entités aux risques émanant de ces contrats.

Pour répondre aux préoccupations susmentionnées, les deux conseils ont pris la décision de développer une nouvelle approche de la comptabilisation par le preneur, qui exige de ce dernier qu'il comptabilise les actifs et passifs au titre des droits et obligations créés par les contrats de location (avec quelques exemptions limitées) et qu'il améliore les informations à fournir requises sur les contrats de location.

IFRS 16 remplace la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27).

IFRS 16 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 et son application anticipée sera permise pour les entités ayant également adopté IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*.

Les entités devront prendre en compte l'incidence des modifications introduites par IFRS 16 notamment sur les systèmes informatiques et le contrôle interne.

➤ **Les avantages d'IFRS 16 :**

- Une représentation plus fidèle des actifs et passifs des entités ;
- Une transparence accrue ;
- Une comparabilité améliorée entre les entités qui utilisent la location pour disposer d'un actif et celles qui empruntent pour acquérir un actif ;
- La suppression du besoin pour la plupart des investisseurs, des agences de notation et autres de faire des corrections (L'analyse montre que les corrections faites surestiment souvent, mais aussi parfois sous-estiment, la valeur des contrats de location qui ne figurent pas au bilan).

➤ Les principales modifications par rapport à IAS 17 :

- Le changement le plus important est que tous les contrats de location seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs.
- IFRS 16 propose un modèle complet relatif à l'identification des contrats de location et à leur traitement dans les états financiers tant pour les preneurs que pour les bailleurs.
- IFRS 16 donne une nouvelle définition du contrat de location : « **un contrat de location est un contrat, ou une partie d'un contrat, qui confère le droit d'utiliser un actif pour une période donnée moyennant une contrepartie** ». Cependant, pour la plupart des contrats, il n'y aura pas de changement (c'est-à-dire que les contrats de location qui existaient selon IAS 17 sont aussi des contrats de location au regard d'IFRS 16).
- IFRS 16 applique un modèle de contrôle à l'identification des contrats de location, en opérant une distinction entre **les contrats de location et les contrats de services selon qu'il existe ou non un actif identifié contrôlé par le client (preneur)**. IFRS 16 ne modifie pas la comptabilisation des contrats de services. En revanche, elle donne des indications utiles pour distinguer, dans un contrat complexe, la partie "service" de la partie "location".
- Des modifications importantes sont introduites concernant la comptabilisation par le preneur, notamment **la suppression de la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement ainsi que la comptabilisation des actifs et des passifs pour tous les contrats de location** (sous réserve d'exemptions limitées pour les contrats de location à court terme et les contrats de location dont les biens sous-jacents sont de faible valeur).
- En revanche, IFRS 16 n'apporte pas de modifications importantes concernant les exigences de comptabilisation par les bailleurs.

2. Objectif

IFRS 16 établit des principes concernant la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats de location, ainsi que les informations à fournir à leur sujet. Elle a pour objectif que les preneurs et les bailleurs fournissent des informations pertinentes qui donnent une image fidèle des opérations relatives à ces contrats, de manière à ce que les utilisateurs des états financiers disposent d'une base pour apprécier l'incidence des contrats de location sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de l'entité.

3. Champ d'application

L'entité doit appliquer IFRS 16 à tous les contrats de location, **y compris aux contrats de location d'actifs au titre de droits d'utilisation que constituent les contrats de sous-location**, sauf :

- a) Les contrats portant sur la prospection ou l'exploitation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel ou d'autres ressources non renouvelables similaires ;
- b) Les contrats conclus par un preneur pour la location d'actifs biologiques qui entrent dans le champ d'application d'IAS 41, *Agriculture* ;
- c) Les accords de concession de services qui entrent dans le champ d'application d'IFRIC 12, *Accords de concession de services* ;
- d) Les licences de propriété intellectuelle octroyées par un bailleur qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* ;
- e) Les droits détenus par un preneur en vertu d'un accord de licence entrant dans le champ d'application d'IAS 38, *Immobilisations incorporelles*, et portant sur des éléments tels que des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits de reproduction.

Le preneur peut choisir d'appliquer IFRS 16 aux contrats de location portant sur d'autres immobilisations incorporelles, mais il n'est pas tenu de le faire.

4. Exemptions relatives à la comptabilisation : Contrats de location à court terme et contrats de location de faible valeur

En réponse aux préoccupations soulevées au sujet du coût d'application des exigences d'IFRS 16, l'IASB a décidé de proposer certains allègements aux préparateurs en permettant la comptabilisation en charges des **contrats de location à court terme** et des **contrats de location de faible valeur**, généralement sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location (et donc selon des modalités conformes à la comptabilisation actuelle des contrats de location simple).

a) Contrats de location à court terme

IF 12 mois + pas d'opti d'achat

Un **contrat de location à court terme** se définit comme un contrat **ne comportant pas d'option d'achat** et d'une durée de location de 12 mois ou moins à la date de début de la période de location.

La durée du contrat de location se définit comme la **période non résiliable** d'un contrat de location, et inclut :

- Les périodes couvertes par une option de prolongation du contrat de location s'il existe une **certitude raisonnable que le preneur exercera cette option** ;
- Les périodes couvertes par une option de résiliation du contrat de location s'il existe une certitude raisonnable que **le preneur n'exercera pas cette option**.

Une entité est tenue de réviser la durée du contrat de location si un changement survient dans la période non résiliable d'un contrat de location.

Le preneur qui opte pour l'exemption relative à la comptabilisation des contrats de location à court terme doit considérer qu'il **s'agit d'un nouveau contrat** de location aux fins d'IFRS 16 si l'une ou l'autre des situations suivantes se présente :

- Une modification** est apportée au contrat de location ;
- La durée** du contrat de location **change** (par exemple, par suite de l'exercice par le preneur d'une option qu'il n'avait pas incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location).

Le choix visant les **contrats de location à court terme** se fait **par catégorie de biens sous-jacents**.

Une catégorie de biens sous-jacents est un regroupement de biens sous-jacents de nature similaire, utilisés de manière similaire dans les activités d'une entité.

b) Contrats de location de faible valeur

Sous location par preneur ⇒ principal ne peut pas être bien F.V

L'appréciation que le preneur porte sur la valeur du bien sous-jacent doit reposer sur la **valeur du bien à l'état neuf**, peu importe l'âge de ce bien au moment de la location.

Parmi les exemples de biens sous-jacents de faible valeur, on peut notamment trouver les tablettes et les ordinateurs personnels, les petits meubles de bureau ainsi que les téléphones.

L'appréciation visant à déterminer si le bien sous-jacent est de faible valeur doit être portée **dans l'absolu**. La taille, la nature et la situation du preneur n'ont aucune incidence sur cette appréciation. Par conséquent, **des preneurs différents devraient parvenir à la même conclusion** quant à la question de savoir si un bien sous-jacent donné est de faible valeur.

Un contrat de location **ne constitue pas** un contrat de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur si la nature du bien sous-jacent est telle que, à l'état neuf, ce bien n'est généralement pas de faible valeur.

Par exemple, un contrat de location de voiture ne peut pas constituer un contrat de location, bien sous-jacent est de faible valeur, car **une voiture neuve n'est généralement pas de faible valeur.**

Lorsque le preneur **sous-loue le bien** ou s'attend à le faire, **le contrat de location principal ne peut pas constituer un contrat de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur.**

Le choix visant les **contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur** peut être exercé **contrat par contrat.**

IDENTIFICATION D'UN CONTRAT DE LOCATION

1. Définition d'un contrat de location

Un contrat est, ou contient, un contrat de location **s'il confère au client le droit de contrôler l'utilisation de l'actif identifié** pour une certaine période en échange d'une contrepartie.

On considère que **le contrôle** existe si le client a :

- a) **Le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques** tirés de l'utilisation d'un actif identifié ;
- b) **Le droit de décider de l'utilisation de cet actif.**

IFRS 16 vise à distinguer un contrat de location d'un contrat de service selon que le client est capable ou non de contrôler l'actif loué.

La définition met l'accent sur la notion de contrôle, car l'IASB a décidé que pour contrôler l'utilisation d'un actif, un client est tenu non seulement d'avoir le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques tirés de l'utilisation d'un actif tout au long de la période d'utilisation (**une notion d'avantages**), mais également la capacité de décider de l'utilisation de cet actif (**une notion de pouvoir**). Cette orientation est conforme au concept de contrôle d'IFRS 10, États financiers consolidés, d'IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, et du Cadre conceptuel publié en mars 2018.

Une entité est tenue d'identifier si un contrat est, ou contient, un contrat de location, au commencement du contrat et réévaluera si le contrat est, ou contient, un contrat de location uniquement en cas de modification des termes et conditions du contrat.

Le commencement d'un contrat de location est la date de signature du contrat de location ou, si elle est antérieure, la date d'engagement réciproque des parties sur les principaux termes et conditions du contrat de location.

IFRS 16 fournit des indications détaillées pour déterminer si ces conditions sont remplies. Dans certains cas, il sera nécessaire d'exercer un degré élevé de jugement pour procéder à cette évaluation.

Concept	Définition	Observations
Utilisation d'un actif identifié	Généralement un actif est identifié s'il est explicitement spécifié dans un contrat ou implicitement spécifié au moment où il peut être utilisé par le client. Cependant, si le fournisseur a des droits substantiels de substituer l'actif tout au long de la période d'utilisation, l'actif n'est alors pas considéré comme identifié.	Cette exigence est semblable à celles d'IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location. Il n'est pas nécessaire qu'une entité puisse identifier un actif particulier (un numéro de série, par exemple). En revanche, une entité doit déterminer si un actif identifié est nécessaire au respect du contrat.

<i>Transfert prop → Durée utilité actif</i> <i>Durée court</i> <i>Pas de transfert</i> <i>→ Durée court ou durée d'utilité si elle est plus courte.</i>		Une question nécessitera d'exercer un degré élevé de jugement, celle de la distinction entre un contrat de location et un contrat de capacité. IFRS 16 précise qu'une partie de la capacité d'un actif est un actif identifié s'il est physiquement distinct (par exemple l'étage d'un bâtiment). Afin d'illustrer ce concept, la Norme met en parallèle un contrat concernant l'utilisation exclusive de fibres spécifiques dans un câble plus important utilisé pour transmettre des données et un contrat concernant l'utilisation d'une part équivalente de la capacité du câble dans son ensemble - et conclut que le premier contrat prévoit le droit d'utiliser un actif déterminé, à la différence du second contrat.
Droit d'obtenir des avantages économiques tirés de l'utilisation d'un actif identifié	Pour contrôler l'utilisation d'un actif identifié, un client doit avoir le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques tirés de l'utilisation de l'actif tout au long de sa période d'utilisation. Les avantages économiques tirés de l'utilisation d'un actif incluent sa production principale et ses sous-produits, ainsi que d'autres avantages économiques liés à l'utilisation de l'actif qui pourraient découler d'une transaction commerciale avec une tierce partie.	Cette évaluation est faite dans les limites imposées par le contrat. Pour le contrat de location d'un véhicule à moteur par exemple, qui prévoit un kilométrage limité, cette limite constitue le périmètre du contrat et le client évaluera les avantages économiques obtenus par rapport à cette limite.
Droit de décider de l'utilisation d'un actif identifié	Un client a le droit de décider de l'utilisation d'un actif identifié tout au long de la période d'utilisation uniquement si : a) Le client a le droit de décider la manière et à quelle fin l'actif sera utilisé tout au long de la période d'utilisation ; b) Les décisions importantes concernant la manière et à quelle fin l'actif sera utilisé sont prédéterminées, et i) Le client a le droit d'exploiter l'actif tout au long de la période d'utilisation ; ou	Les droits liés aux décisions importantes à prendre en compte sont ceux qui ont une incidence sur les avantages économiques découlant de l'utilisation de l'actif. Parmi les exemples de droits du client qui répondent à cette définition figurent : i) Les droits de modifier le type de production généré par l'actif ; ii) Les droits de modifier le moment auquel la production est réalisée ; iii) Les droits de modifier l'endroit où la production est réalisée.

	ii) Le client a conçu l'actif de telle sorte que cela détermine, tout au long de la période d'utilisation, la manière dont l'actif sera utilisé et la fin à laquelle il sera utilisé.	Par ailleurs, les droits qui se limitent à la maintenance et à l'exploitation de l'actif ne confèrent pas en soi le droit de décider la manière et à quelle fin l'actif sera utilisé. Le concept de décision de l'utilisation d'un actif par sa conception est étudié dans un exemple de contrat d'achat portant sur la totalité de la production d'une ferme solaire, la conclusion étant que bien que le client ne prenne pas de décision durant la durée de vie de la ferme, il a le droit de décider de son utilisation car il a conçu l'actif avant sa construction.
--	--	---

IFRS 16 ne propose pas de définition des services ; cependant, les bases de conclusion fournissent quelques considérations formulées par l'IASB pour distinguer les contrats de location des contrats de services.

Par exemple, il indique que les contrats de location créent des droits et obligations différents de ceux découlant des contrats de services. En effet, le preneur obtient et contrôle le droit de l'utilisation de l'actif au moment où l'actif sous-jacent est mis à sa disposition ; par contre, dans un contrat de service, le client n'obtient pas le contrôle au commencement du contrat.

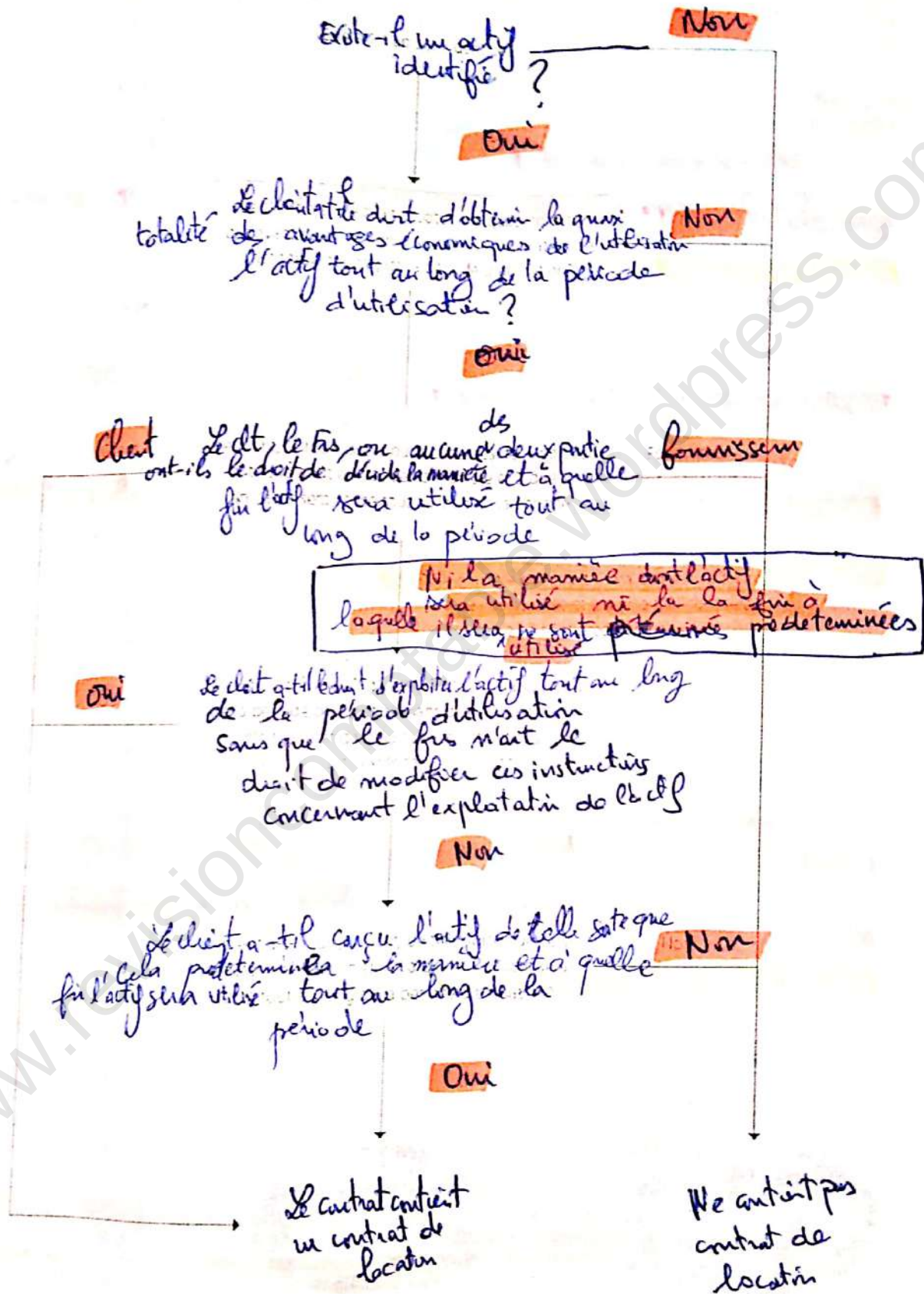
IFRS 16 élimine, pour les preneurs, le modèle dual de comptabilisation des contrats de location simple/location-financement. Elle met en place un modèle unique de comptabilisation similaire à celui actuellement applicable aux contrats de location-financement. La question de savoir si un accord est ou contient un contrat de location permet de déterminer si cet accord est comptabilisé au bilan ou comme un contrat de service.

En pratique, la principale incidence portera sur les contrats n'ayant pas la forme juridique d'un contrat de location, mais qui comprennent l'utilisation d'un actif précis et qui pourraient donc comprendre un contrat de location, comme les contrats concernant l'impartition, la fabrication en sous-traitance, le transport et l'approvisionnement en énergie. Cette évaluation se fonde actuellement sur IFRIC 4. IFRS 16 remplace IFRIC 4, en apportant de nouvelles indications qui diffèrent sur certains points importants.

Par conséquent, certains contrats qui ne contiennent aucun contrat de location aujourd'hui en contiendront en vertu d'IFRS 16, et vice versa. Si un contrat contient un contrat de location distinct, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat à court terme ou d'un contrat dont l'actif sous-jacent est de faible valeur.

Pour aider les entités à déterminer si un contrat est, ou contient, un contrat de location, IFRS 16 propose le graphique suivant :

APPRECIATION VISANT A DETERMINER SI UN CONTRAT
EST OU CONTIENT UN CONTRAT DE LOCATION



- * Droit de décider l'utilisation de l'actif
 * Droit de tirer la quasi-totalité des avantages

Exemple 1 - Jet d'affaires :

Une entreprise multinationale (le client) conclut un contrat de 5 ans avec une compagnie aérienne visant l'utilisation d'un jet d'affaires particulier. Le contrat précise les caractéristiques intérieures et extérieures du jet. La compagnie aérienne est autorisée à utiliser un autre avion, mais cela ne serait pas rentable pour diverses raisons, notamment en raison du coût de personnalisation de l'avion afin qu'il réponde aux exigences contractuelles. Sous réserve de certaines restrictions, le client décide du trajet effectué par le jet d'affaires et des passagers qui y embarqueront. La compagnie aérienne pilote le jet avec son propre équipage.

Le contrat contient un contrat de location car il précise un jet d'affaires et le droit de la compagnie aérienne de choisir un autre avion n'est pas substantiel, puisque l'exercice de ce droit ne serait pas rentable. Le client décide de la manière dont le jet est utilisé et à quelle fin, ce qui lui confère le droit de contrôler l'utilisation du jet.

Exemple 2 - Navire :

Un constructeur automobile conclut un contrat avec une compagnie maritime afin de transporter des automobiles de Hambourg à Singapour. Le contrat précise le navire utilisé et les automobiles à transporter, qui rempliront le navire à pleine capacité. La compagnie maritime exploite et entretient le navire, et elle est responsable du transport sécuritaire des automobiles vers Singapour. Le constructeur automobile ne peut effectuer aucun changement (à la destination ou à la nature du chargement par exemple) après la signature du contrat.

Le contrat ne contient aucun contrat de location car après la signature du contrat, le client ne peut décider de la manière dont le navire est utilisé ni à quelle fin ; par conséquent, il ne contrôle pas l'utilisation de l'actif. Le contrat prédétermine la manière dont le navire sera utilisé et à quelle fin, mais le client n'exploite pas le navire et ne l'a pas conçu.

Exemple 3 - Fabrication en sous-traitance :

Un détaillant conclut un contrat de fabrication en sous-traitance avec un fabricant visant l'approvisionnement d'un produit alimentaire de marque maison pour une période de trois ans. La recette, l'emballage et la quantité du produit alimentaire sont mentionnés au contrat. Le contrat ne précise pas l'usine qui sera utilisée, mais le fabricant ne possède qu'une seule usine convenable. La construction d'une autre usine ne serait pas une option viable. L'exécution du contrat n'exigera pas la pleine capacité de l'usine. Le fabricant prend toutes les décisions concernant les activités de l'usine, y compris la façon d'utiliser la capacité disponible, ainsi que les biens à produire en fonction de cette capacité.

Le contrat ne contient aucun contrat de location car bien que le contrat mentionne implicitement un actif (la seule usine convenable), le détaillant n'a pas la capacité de décider comment l'usine est utilisée après la signature du contrat. La recette, l'emballage et la quantité du produit alimentaire sont préalablement précisés au contrat. De plus, le détaillant n'a pas la capacité d'obtenir la quasi-totalité de tous les avantages de l'utilisation de l'usine, puisque le fabricant décide de l'utilisation de la capacité disponible.

Exemple 4 - Alimentation électrique :

Une entreprise de service public s'engage auprès de l'exploitant d'un parc éolien à acheter toute l'électricité produite par un nouveau parc éolien pendant 30 ans. L'exploitant détient le parc éolien. L'entreprise de service public a conçu le parc éolien avant sa construction et a embauché des experts pour déterminer l'emplacement, obtenir les permis et choisir les turbines. L'exploitant a construit le parc éolien selon les caractéristiques contractuelles pour ensuite l'exploiter. Il recevra les déductions fiscales liées à l'amortissement du parc éolien, tandis que l'entreprise de service public recevra des certificats verts.

Le contrat contient un contrat de location car l'entreprise de service public a la capacité d'obtenir la quasi-totalité de tous les avantages économiques provenant de l'utilisation du parc éolien sur la durée du contrat, soit 30 ans. Le contrat prédétermine la manière dont le parc éolien est utilisé et à quelle fin, donc aucune des parties ne peut prendre ces décisions après la signature du contrat. Dans ces circonstances, le rôle de l'entreprise de service public dans la conception du parc éolien signifie qu'elle détient le contrôle aux termes d'IFRS 16.

2. Actif identifié

Un accord contient un contrat de location **uniquement s'il porte sur un actif identifié**. Un actif peut être **explicitement** spécifié dans un contrat ou être **implicitement** spécifié au moment où il est mis à la disposition du preneur.

Néanmoins, même s'il est spécifié, **le preneur ne contrôle pas l'utilisation de l'actif identifié si le bailleur détient un droit substantiel de substituer à cet actif un autre actif au cours de la durée du contrat de location**. Il est considéré que le droit de substitution du bailleur est **substantiel** s'il :

- a) **a la capacité pratique de remplacer l'actif ; et**
- b) **retire des avantages économiques de l'exercice de ce droit de substitution de l'actif.**

Une entité évalue le caractère substantiel des droits de substitution à l'origine du contrat. Elle considère alors l'ensemble des faits et des circonstances mais ne tient pas compte des événements futurs jugés peu probables.

Une **partie d'un actif** peut constituer un actif identifié si elle est **physiquement distincte - par exemple, un étage d'un immeuble**.

Par ailleurs, **une partie qui n'est pas physiquement distincte** constitue également un actif identifié **si elle représente la quasi-totalité de l'actif**.

Par exemple, une partie de la capacité d'un câble de fibre optique :

- a) Est un actif identifié si elle représente la quasi-totalité de la capacité du câble ; et
- b) N'est pas un actif identifié si elle représente seulement une partie de la capacité du câble.

Les droits de substitution seront probablement l'un des principaux points d'attention dans le cadre de l'application de la définition du contrat de location. Par exemple, la substitution est souvent autorisée dans le cadre de contrats de location de flottes de véhicules ou de photocopieurs et de matériels similaires. Cependant, si l'actif sous-jacent se trouve dans les locaux du client, **les coûts de substitution peuvent être supérieurs aux bénéfices y afférents. Le cas échéant, les droits de substitution ne sont pas substantiels.**

En outre, certains contrats de location immobilière permettent au bailleur d'installer le preneur dans d'autres locaux, dans certaines circonstances. Par exemple, un bailleur peut transférer un preneur à un autre étage d'un immeuble de bureaux afin d'accueillir un nouveau locataire. Le bailleur d'un centre commercial peut également installer un preneur dans une autre partie du centre afin d'en gérer la fréquentation. **Il est alors essentiel d'évaluer si le bailleur tirerait des avantages économiques de cette substitution**, compte tenu du fait que l'évaluation des droits substantiels ne tient pas compte d'événements jugés peu probables à la signature de l'accord.

Exemple 5 - Droit de substitution substantiel :

Le preneur L conclut un accord sur 5 ans avec un transporteur de fret (le bailleur M) concernant le transport d'une quantité spécifiée de marchandises. M utilise à cette fin des wagons particuliers et dispose d'un grand parc de wagons similaires pouvant servir pour remplir ses obligations au titre du contrat. Quand ils ne servent pas à transporter des marchandises, les wagons et les moteurs sont entreposés dans les locaux de M. Les coûts associés à la substitution des wagons sont minimes pour M.

Dans le cas présent, les wagons étant entreposés dans les locaux de M, ce dernier disposant d'un grand parc de wagons similaires et les coûts de substitution étant faibles, il est probable que, pour lui, **les bénéfices de la substitution des wagons seraient supérieurs aux coûts encourus.**

Par conséquent, **les droits de substitution du bailleur M sont substantiels et l'accord ne contient pas de contrat de location.**

3. Avantages économiques

Pour contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, le client doit détenir le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien tout au long de la durée d'utilisation (par exemple, en ayant l'usage exclusif du bien tout au long de sa durée d'utilisation).

Le client peut tirer des avantages économiques de l'utilisation du bien directement ou indirectement de différentes façons, notamment en utilisant, détenant ou sous-louant le bien. Les avantages économiques tirés de l'utilisation du bien comprennent la production principale et les sous-produits qui en sont issus (y compris les flux de trésorerie découlant potentiellement de ces éléments) et les autres avantages économiques liés à l'utilisation du bien qui pourraient découler d'une transaction commerciale avec une tierce partie.

Pour apprécier si elle détient le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien, l'entité doit considérer les avantages économiques qui découlent de l'utilisation du bien dans les limites définies du droit d'utilisation du bien par le client.

Par exemple :

- a) Si le contrat limite l'utilisation d'un véhicule à moteur à un territoire déterminé pendant la durée d'utilisation, l'entité ne doit considérer que les avantages économiques tirés de l'utilisation du véhicule à moteur dans ce territoire, et non au-delà ;
- b) Si le contrat spécifie que le client peut utiliser un véhicule à moteur jusqu'à concurrence d'un kilométrage déterminé pendant la durée d'utilisation, l'entité ne doit considérer que les avantages économiques tirés de l'utilisation du véhicule à moteur pour le kilométrage permis, et non au-delà.

Si le contrat exige que le client verse au fournisseur ou à un tiers, à titre de contrepartie, une part des flux de trésorerie découlant de l'utilisation du bien, les flux de trésorerie versés à titre de contrepartie doivent être inclus dans les avantages économiques que le client tire de l'utilisation du bien.

Par exemple, si le client est tenu de verser au fournisseur, en contrepartie de l'utilisation d'un espace commercial, un pourcentage des ventes qu'il y réalise, cela ne l'empêche pas d'avoir le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation de l'espace commercial. Il est en effet considéré que les flux de trésorerie découlant de ces ventes constituent des avantages économiques que le client tire de l'utilisation de l'espace commercial et qu'une partie de ces flux est ensuite versée au fournisseur en contrepartie du droit d'utiliser cet espace.

Exemple 6 - Droit d'obtenir les avantages économiques découlant de l'utilisation :

L'entreprise de services publics C conclut un contrat sur 20 ans avec la compagnie productrice d'électricité D concernant l'achat de l'ensemble de la production électrique d'un nouveau parc solaire. D possède le parc solaire et recevra des crédits d'impôt au titre de sa construction et de sa propriété. C recevra des crédits d'énergie renouvelable liés à l'utilisation du parc solaire.

C a le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques de l'utilisation du parc solaire pendant la période de 20 ans définie au contrat car il obtient :

- a) L'électricité produite par le parc sur la durée de location (la production principale liée à l'utilisation de l'actif) ; et
- b) Les crédits d'énergie renouvelable (les sous-produits liés à l'utilisation de l'actif).

Bien que D tire des avantages économiques du parc solaire (les crédits d'impôt), ceux-ci découlent de la propriété du parc. Les crédits d'impôt ne sont pas liés à l'utilisation du parc solaire et, par conséquent, il n'en est pas tenu compte dans cette évaluation.

4. Droit de décider de l'utilisation

Les droits décisionnels

© Normes Comptables

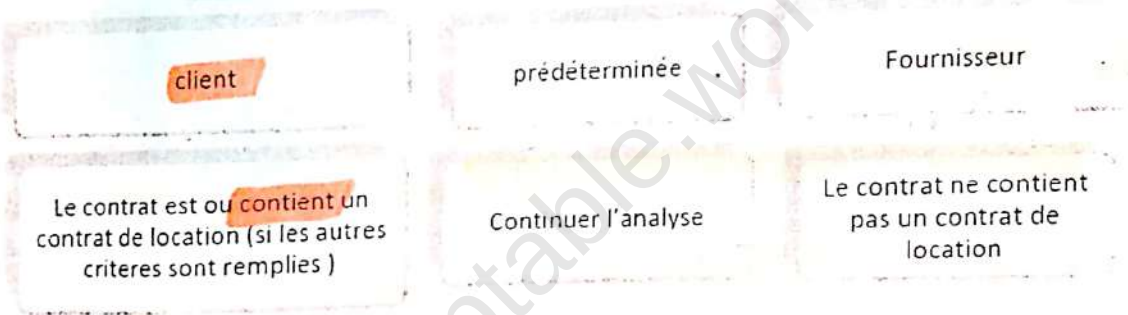
* type pour le client
* droit de but

Le client (preneur) a le droit de décider de l'utilisation d'un bien déterminé tout au long de la durée d'utilisation seulement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- Le client a le droit de décider comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser tout au long de la durée d'utilisation ;
- Les décisions pertinentes quant à savoir comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser sont prédéterminées et l'une ou l'autre des conditions suivantes est remplie :
 - Le client a le droit d'exploiter le bien (ou de décider de la manière dont le bien est exploité par d'autres) tout au long de la durée d'utilisation, sans que le fournisseur puisse changer les consignes d'exploitation ;
 - Le client a conçu le bien (ou des aspects particuliers du bien) d'une façon qui prédétermine comment l'utiliser et à quelle fin l'utiliser tout au long de la durée d'utilisation.

prédéterminé

Qui prend les décisions sur « comment et dans quel but » l'actif est utilisé ?



Le client a le droit de décider comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser s'il peut, dans les limites du droit d'utilisation définies dans le contrat, apporter des changements sur ces deux plans tout au long de la durée d'utilisation. Pour porter une appréciation à cet égard, l'entité considère les droits décisionnels qui présentent le plus de pertinence pour ce qui est de pouvoir apporter de tels changements tout au long de la durée d'utilisation. Les droits décisionnels sont pertinents lorsqu'ils ont une incidence sur les avantages économiques à tirer de l'utilisation. Il est probable que les droits décisionnels les plus pertinents diffèrent d'un contrat à l'autre, selon la nature du bien et les termes et conditions du contrat.

Voici des exemples de droits décisionnels qui, selon les circonstances, confèrent au client le droit d'apporter, dans les limites définies du droit d'utilisation, des changements quant à savoir comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser :

- Le droit de changer le type de production qui résulte du bien (par exemple, le droit de décider d'utiliser un conteneur pour le transport des marchandises ou pour l'entreposage, ou le droit de décider de la combinaison de produits à mettre en vente dans un espace commercial) ;
- Le droit de changer le moment auquel la production a lieu (par exemple, le droit de décider quand un appareil ou une centrale électrique sera utilisé) ;
- Le droit de changer l'endroit où la production a lieu (par exemple, le droit de décider de la destination d'un camion ou d'un navire, ou le droit de décider où une pièce de matériel est utilisée) ;
- Le droit de lancer ou d'arrêter la production et de changer le volume de production (par exemple, le droit de décider si une centrale produit ou non de l'énergie et de décider de la quantité d'énergie qu'elle produit).

tenance/exploitation → Ne sont pas de droits décisionnels.

Les droits décisionnels qui ne confèrent pas au client le droit d'apporter des changements quant à savoir comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser comprennent par exemple les droits qui se limitent à l'exploitation ou à la maintenance du bien. Ces droits peuvent être détenus par le client ou le fournisseur. Bien que les droits tels que ceux relatifs à l'exploitation ou à la maintenance d'un bien soient souvent essentiels à son utilisation efficace, ils ne constituent pas des droits permettant de décider comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser, et ils dépendent souvent des décisions prises à ces deux égards. Toutefois, le droit d'exploiter un bien peut conférer au client le droit de décider de son utilisation si les décisions pertinentes quant à savoir comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser sont prédéterminées.

Les décisions pertinentes quant à savoir comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser peuvent être **prédéterminées** de nombreuses façons. Par exemple, elles peuvent être prédéterminées par la conception du bien ou par des limitations d'utilisation contractuelles.

Pour apprécier si le client a le droit de décider de l'utilisation du bien, l'entité doit uniquement tenir compte des droits décisionnels qui concernent l'utilisation du bien **pendant la durée d'utilisation, à moins que le bien** (ou des aspects particuliers du bien) **ait été conçu par le client** (d'une façon qui prédétermine comment l'utiliser et à quelle fin l'utiliser tout au long de la durée d'utilisation). En dehors de cette situation particulière, l'entité ne doit pas donc tenir compte des décisions qui sont prédéterminées avant le début de la durée d'utilisation.

Par exemple, si le client a la capacité de spécifier la production du bien seulement avant le début de la durée d'utilisation, il ne détient pas le droit de décider de l'utilisation de ce bien. La capacité de spécifier la production dans le contrat avant le début de la durée d'utilisation, sans autres droits décisionnels relatifs à l'utilisation du bien, donne au client les mêmes droits que ceux dont dispose un client achetant des biens ou des services.

Exemple 7 - Droit de diriger l'utilisation :

Le client R conclut avec l'armateur S un accord relatif au transport d'une cargaison de La Corogne (Espagne) à Hartlepool (GB) par un navire identifié. Le contrat définit clairement la cargaison qui sera transportée dans le navire ainsi que les dates de chargement et de livraison. La cargaison occupera la quasi-totalité de la capacité du navire. S exploite et entretient le navire et y est responsable de la sécurité de la cargaison. R n'a le droit ni d'engager un autre exploitant pour le navire pendant la durée du contrat, ni d'exploiter le navire lui-même. R n'a pas le droit de contrôler l'utilisation du navire car il ne jouit pas du droit d'en diriger l'utilisation.

Dans ce cas, R n'a pas le droit de diriger comment et dans quel but l'actif est utilisé. Le contrat prédétermine comment et dans quel but l'actif est utilisé (c'est-à-dire le transport d'une cargaison spécifique entre La Corogne et Hartlepool). R n'a pas le droit d'exploiter le navire et ne l'a pas conçu de manière à prédéterminer comment et dans quel but il serait utilisé. R jouit des mêmes droits relatifs à l'utilisation du navire que l'un des nombreux autres clients qui y transportent des cargaisons. Par conséquent, l'accord ne contient pas de contrat de location.

Exemple 8 - Droit de diriger l'utilisation :

Le client T conclut avec l'armateur U un contrat de cinq ans relatif à l'utilisation d'un navire identifié. Pendant la période d'utilisation, T décide si une cargaison sera transportée et son contenu, ainsi que de la date et des ports vers lesquels le navire naviguera, avec quelques restrictions prévues au contrat. Ces dernières interdisent à T de faire naviguer le navire dans des eaux où le risque de piratage est élevé et de transporter des matières explosives. U exploite et entretient le navire. Il est également responsable d'assurer la sécurité de la traversée.

Dans cette situation, T a le droit de diriger l'utilisation du navire. Les restrictions contractuelles constituent des droits protectifs qui préservent l'investissement de l'armateur U dans le navire et son personnel. Dans le cadre de son droit d'utilisation, T détermine comment et dans quel but le navire est utilisé pendant les cinq ans, puisqu'il décide si, où et quand le navire prend la mer, ainsi que des cargaisons qui y seront transportées. T a le droit de modifier ces décisions au cours de la durée d'utilisation. L'accord contient par conséquent un contrat de location.

Exploitation + maintenance
→ Non décisionnels
T contrôle
* Nom
* Lien
* Début/Fin

* Maintenance/exploitation par U : Non décisionnels.

Droits de { * Pratiques particulières
* Information du f^s des changements d'utilisation

Le contrat peut contenir des termes et conditions visant à protéger les droits du fournisseur sur le bien ou d'autres biens, à protéger les membres de son personnel ou à assurer la conformité du fournisseur aux lois et règlements. Ce sont là des exemples de droits de protection. Ainsi, le contrat peut (i) spécifier le volume d'utilisation maximal du bien ou encore le lieu ou le moment de son utilisation, (ii) exiger que le client adopte des pratiques d'exploitation particulières, ou (iii) exiger que le client informe le fournisseur des changements dans la manière dont le bien sera utilisé. Les droits de protection définissent habituellement la portée du droit d'utilisation du bien par le client, mais n'empêchent pas en soi le client d'avoir le droit de décider de l'utilisation du bien.

Exemple 9 - Droits de protection :

Le preneur X conclut avec le bailleur Y, propriétaire d'avions, un contrat de deux ans relatif à l'utilisation d'un appareil identifié. Le contrat définit clairement les spécifications intérieures et extérieures de l'avion. Des restrictions contractuelles et juridiques s'appliquent au contrat quant à l'endroit où l'avion peut voler. Dans le respect de ces conditions, X détermine où et quand l'avion volera, ainsi que les passagers et la cargaison qu'il transportera. Y est chargé de l'exploitation de l'appareil, avec son propre équipage.

Les restrictions quant à la circulation de l'appareil, définissent la portée du droit d'utilisation de l'actif de X. Dans le cadre de son droit d'utilisation, X détermine comment et dans quel but l'avion est utilisé pendant la période de deux ans, puisqu'il décide si, où et quand l'avion se déplace, ainsi que des passagers et des cargaisons qui y seront transportés. X a le droit de changer ces décisions au cours de la durée d'utilisation.

Les restrictions contractuelles et juridiques relatives au déplacement de l'avion constituent des droits protectifs et n'empêchent pas X d'avoir le droit de diriger l'utilisation de l'actif par conséquent le contrat constitue bien un contrat de location.

5. Séparation des composantes d'un contrat

Lorsqu'un contrat est, ou contient, un contrat de location, l'entité doit comptabiliser chaque composante locative du contrat comme un contrat de location distinct, séparément des composantes non locatives du contrat (services), sauf si elle applique la mesure de simplification citée ci-après.

a) Identification des composantes

Le droit d'utiliser un bien sous-jacent est une composante locative distincte si les conditions suivantes sont réunies :

- Le preneur peut tirer avantage de l'utilisation du bien sous-jacent, pris isolément ou en combinaison avec d'autres ressources qui lui sont aisément disponibles, lesquelles sont des biens ou des services vendus ou loués séparément (par le bailleur ou d'autres fournisseurs) ou des ressources que le preneur s'est déjà procurées (auprès du bailleur ou dans le cadre d'autres opérations ou événements) ;
- Le bien sous-jacent ne dépend pas fortement des autres biens sous-jacents prévus au contrat et n'y est pas étroitement lié.

Par exemple, le fait que le preneur puisse décider de ne pas louer le bien sous-jacent sans que cela ait pour autant une incidence importante sur ses droits relatifs à l'utilisation d'autres biens sous-jacents prévus au contrat peut indiquer que ce bien sous-jacent ne dépend pas fortement des autres biens sous-jacents et qu'il n'y est pas étroitement lié.

Le contrat peut prévoir le paiement d'une somme par le preneur pour des activités et des coûts qui ne donnent pas lieu à la fourniture de biens ou de services à ce dernier.

Non considérés comme des composantes distinctes ⇒ Répartition entre les composantes distinctes.

Par exemple, le bailleur peut inclure, dans la somme totale à payer, des frais relatifs à des tâches administratives, ou d'autres coûts qu'il a engagés relativement au contrat de location, qui ne donnent pas lieu à la fourniture de biens ou de services au preneur.

Ne donnent pas lieu fourniture des B/S

De telles sommes à payer ne constituent pas une composante distincte du contrat, mais sont plutôt considérées comme un élément de la contrepartie totale qu'on répartit entre chacune des composantes distinctes du contrat.

b) Comptabilisation des composantes

➤ Preneur

Lorsqu'un contrat contient une composante locative et une ou plusieurs autres composantes locatives ou non locatives, le preneur doit répartir la contrepartie prévue au contrat entre chacune des composantes locatives sur la base de leur prix distinct relatif et du prix distinct de l'ensemble des composantes non locatives.

Le prix distinct relatif des composantes locatives et non locatives doit être déterminé en fonction du prix que le bailleur ou un autre fournisseur similaire demanderait à une entité pour la composante, ou une composante similaire, prise séparément. Si le prix distinct ne peut être observé directement, le preneur doit estimer ce prix, en maximisant l'utilisation d'informations observables.

Par mesure de simplification, le choix est offert au preneur de ne pas séparer les composantes locatives des composantes non locatives, mais plutôt de comptabiliser chaque composante locative et les composantes non locatives qui s'y rattachent comme une seule composante, de nature locative. Ce choix doit être exercé par catégorie de biens sous-jacents. Le preneur ne doit pas appliquer cette mesure de simplification aux dérivés incorporés qui satisfont aux conditions définies au § 4.3.3 d'IFRS 9, *Instruments financiers*.

Si le preneur n'applique pas une telle mesure de simplification, il doit comptabiliser les composantes non locatives conformément aux autres normes applicables.

➤ Bailleur

Lorsqu'un contrat contient une composante locative et une ou plusieurs autres composantes locatives ou non locatives, le bailleur doit répartir la contrepartie prévue au contrat en appliquant les dispositions d'IFRS 15 (répartition du prix de transaction entre chacune des obligations de prestation identifiées dans le contrat en proportion des prix de vente spécifiques).

Exemple 10 - Séparation des composantes d'un contrat :

Le preneur L conclut un contrat de location de 5 ans avec le bailleur M concernant l'utilisation d'une plateforme pétrolière. Le contrat comprend la fourniture de services de maintenance par M. Ce dernier a souscrit son propre contrat d'assurance pour la plateforme. Les paiements annuels s'élèvent à 2 000 UM (dont 300 UM pour les services de maintenance et 50 UM pour les frais d'assurance).

L a déterminé que des tiers proposent de tels services de maintenance et frais d'assurance pour respectivement 400 UM et 50 UM par an. L n'a pas pu trouver le montant observable pour la seule location d'une plateforme pétrolière similaire, car aucune n'est louée sans les services de maintenance y afférents fournis par le bailleur.

Dans le cas présent :

- Le prix individuel observable des services de maintenance s'élève à 400 UM ;
- Aucun prix distinct n'est observable pour le contrat de location à lui seul ; et
- Les frais d'assurance ne transfèrent pas de bien ou de service au preneur.

Il ne s'agit donc pas d'une composante séparée. L alloue par conséquent 1 600 UM (2 000 - 400) à la composante location.

COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DES PRENEURS

1. Présentation du modèle de comptabilisation chez le preneur

Un preneur applique un **modèle unique de comptabilisation** des contrats de location sous réserve des mesures de simplification optionnelles pour les contrats de location à court terme et les contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur, selon lequel il doit inscrire tous ses contrats importants au bilan, **en comptabilisant au début de la période de location** :

- un droit d'utilisation (actif) ; et
- une obligation locative (passif).

Actif locatif
+
Passif locatif

La date de début de la période de location est définie par IFRS 16 comme **la date à laquelle un bailleur met l'actif sous-jacent à la disposition d'un preneur**.

Le preneur a l'option d'appliquer le modèle à un portefeuille de contrats de location similaires s'il est raisonnable de s'attendre à ce que l'incidence soit essentiellement la même que celle d'une approche contrat par contrat.

Bilan

actif

= Droit d'utilisation de l'actif sous-jacent

Passif

= obligation de payer des loyers

Compte de Résultat

charge de location

Amortissement + Frais financiers = Charge de location totale dégressive

a) Durée de location

option renouvellement → avantage économique ou pas ?
option résiliation → Si oui, incluse dans durée du contrat

La durée de location correspond à **la période non résiliable** du contrat de location et aux périodes suivantes :

- Périodes optionnelles de **renouvellement** si le preneur est raisonnablement **certain de prolonger le contrat** ; et
- Périodes **postérieures à la date possible de résiliation** si le preneur **est raisonnablement certain de ne pas exercer l'option de résiliation anticipée**.

Si **seul le bailleur** a le droit de résilier le contrat de location, l'intervalle de temps durant lequel le contrat de location est non résiliable comprend l'intervalle visé par l'option de résiliation du contrat de location.

La durée du contrat de location commence **à la date de début** et comprend **tout intervalle de temps durant lequel le bailleur permet au preneur d'utiliser le bien gratuitement**.

Lors de l'évaluation de la durée de location le preneur considère l'ensemble des faits et circonstances pertinents qui créent un avantage économique à exercer ou à renoncer **à des options de renouvellement ou de résiliation d'un contrat**.

Voici une liste non exhaustive de faits et circonstances pertinents à prendre en considération :

Contrat / marché	Actif
- Niveau de loyer par rapport au prix du marché pour une seconde période ; - Paielements conditionnels ; - Options de renouvellement ou d'achat ; - Coûts de résiliation du contrat et de la signature d'un nouveau contrat ; - Coûts de retour de l'actif.	- Nature de l'actif (spécialisation) ; - Localisation de l'actif ; - Alternatives disponibles ; - Aménagements significatifs.

Exemple 11 - Existence d'avantage significatif à renouveler le contrat :

Le preneur X conclut avec le bailleur L un contrat de location non résiliable pour un immeuble. Le contrat de location est initialement prévu pour quatre ans et X a la possibilité de l'étendre de quatre années supplémentaires aux mêmes conditions tarifaires. Afin de déterminer la durée de location, X considère les facteurs suivants :

- Le prix de marché des loyers d'immeubles comparables dans le même quartier devrait augmenter de 10% au cours de la période de huit ans couverte par le contrat de location. À la signature du contrat de location, les loyers sont conformes aux prix observables sur le marché ;
- X prévoit de conserver ses activités dans le secteur pendant au moins dix ans ;
- L'emplacement de l'immeuble est idéal pour les relations avec les fournisseurs et les clients. X conclut qu'il a un avantage économique important à prolonger la durée du contrat de location.

Par conséquent, lors de la comptabilisation du contrat de location, X s'appuie sur une durée de location de huit ans.

Exemple 12 - Absence d'avantage significatif à renouveler le contrat :

Le preneur Y conclut un contrat de location d'une machine d'occasion âgée de trois ans. La durée de location non résiliable est de dix ans. Y a la possibilité de prolonger la durée du contrat de location au delà de la période initiale de dix ans pour des périodes optionnelles de 12 mois, chacune au niveau des loyers du marché. Afin de déterminer la durée de location, Y considère les facteurs suivants :

- La machine servira à fabriquer des pièces détachées pour un type d'avion dont il pense qu'il sera demandé par les clients jusqu'au développement et aux essais d'un modèle plus avancé, d'ici environ dix ans ;
- Le coût d'installation de la machine dans l'usine de fabrication de Y n'est pas significatif ;
- La durée non résiliable du contrat de location de l'usine de fabrication de Y se termine dans 14 ans et Y a la possibilité de renouveler ce contrat pour huit années supplémentaires ;
- Y ne pense pas pouvoir utiliser la machine dans le processus de fabrication d'autres types d'avions sans y effectuer d'importantes modifications ;
- La durée de vie résiduelle de la machine est de 22 ans.

Y remarque que les conditions de l'option de renouvellement ne lui apportent aucun avantage économique et le coût d'installation de la machine n'est pas significatif. Y n'a aucun avantage à procéder à des modifications significatives de la machine après la période initiale de dix ans. Y ne s'attend donc pas à avoir un intérêt économique à utiliser la machine au terme de la durée de location non résiliable.

Y conclut par conséquent que la durée de location consiste uniquement en la période non résiliable de dix ans.

La fixation de la durée de location est un élément clé de détermination du passif des loyers. En effet, elle détermine quels paiements au titre du contrat de location sont inclus dans l'évaluation du passif de loyers.

b) Paiements au titre d'un contrat de location

À la date de début, les paiements de loyers **pris en compte dans l'évaluation de l'obligation locative** comprennent les paiements qui se rapportent au droit d'utiliser le bien sous-jacent pour la durée du contrat de location et qui n'ont pas encore été versés, à savoir :

- Les paiements fixes** (y compris en substance), **déduction faite des avantages incitatifs** à la location à recevoir ;
- Les paiements de loyers **variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux**, initialement évalués au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de début ;
- Les sommes** que le preneur s'attend à devoir payer au bailleur au titre de **garanties de valeur résiduelle** ;
- Le prix d'exercice de l'option d'achat** que le preneur a la **certitude raisonnable d'exercer** ;
- Les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location**, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le preneur de l'option de résiliation du contrat de location.

* **Les paiements de loyers comprennent les paiements de loyers fixes en substance** Les paiements de loyers fixes en substance sont des paiements qui, même si leur forme comporte une variabilité, sont, en substance, **inévitables**.

Voici des exemples de situations où on se trouve en présence de paiements de loyers fixes en substance :

- Les paiements sont structurés comme des paiements de loyers variables, mais ils ne le sont pas véritablement, car les clauses leur donnant un caractère variable ne correspondent à aucune réalité économique. De tels paiements comprennent par exemple :
 - Les paiements qui ne doivent être effectués que s'il est démontré que le bien sous-jacent peut être exploité pendant la durée du contrat de location, ou que s'il se produit un événement qui n'a aucune véritable possibilité de ne pas se produire ;
 - Les paiements qui sont initialement structurés comme des paiements de loyers variables liés à l'utilisation du bien sous-jacent, mais qui perdent leur variabilité à un certain moment après la date de début, de sorte qu'ils deviennent fixes pour la durée restante du contrat de location. Ces paiements deviennent des paiements de loyers fixes en substance lorsqu'ils perdent leur variabilité ;
- Il y a plus d'une série de paiements que le preneur pourrait effectuer, mais une seule de ces séries est réaliste. Ce sont les paiements de cette série que le preneur doit considérer comme les paiements de loyers ;
- Il y a plus d'une série de paiements réaliste que le preneur pourrait effectuer et ce dernier doit absolument en effectuer au moins une. Ce sont les paiements de la série dont la valeur actualisée est la moindre que le preneur doit considérer comme les paiements de loyers.

Les paiements de loyers variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux comprennent, par exemple, les paiements liés à un **indice des prix à la consommation** (IPC) ou à **un taux d'intérêt de référence** (tel que le taux LIBOR) et les paiements qui varient suivant les taux de location du marché.

c) Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est le **taux d'intérêt implicite du contrat de location**, s'il peut facilement être déterminé. Sinon, **le taux d'emprunt marginal du preneur** est utilisé.

Les preneurs calculent la valeur actualisée des loyers au **taux d'intérêt implicite du contrat de location**. Il s'agit du taux qui égalise la valeur actualisée des loyers et de la **valeur résiduelle non couverte par une garantie**, avec la juste valeur de l'actif sous-jacent et des coûts directs initiaux **du bailleur**.

$$t / J V_{actif} + C D I_{bailleur} = V A P L + \frac{V R N G}{(1+t)^n}$$

Si le preneur ne peut pas aisément déterminer le taux d'intérêt implicite du contrat de location, il utilise son **taux marginal d'emprunt**. Il s'agit du taux qu'un preneur devrait payer à la date de commencement du contrat de location pour un prêt d'une durée similaire, avec une garantie similaire, pour l'obtention d'un actif d'une valeur similaire à celle de l'actif droit d'utilisation, et ce, dans un contexte économique similaire.

L'évaluation du passif de loyers au taux d'intérêt que le bailleur facture au preneur permet que les conditions spécifiques d'un contrat de location (y compris le financement structuré de l'accord et les avantages fiscaux faisant partie des rendements convenus entre le preneur et le bailleur) soient prises en compte dans sa comptabilisation. Il peut toutefois être difficile pour un preneur de déterminer le taux facturé par le bailleur. Par exemple, souvent, un preneur ne connaît pas le montant des coûts directs initiaux du bailleur, ou n'aura que des informations limitées quant à la valeur résiduelle attendue de l'actif sous-jacent à la fin de la durée de location. En conséquence, il semble probable que les preneurs utiliseront souvent leur taux marginal d'emprunt.

Le taux d'intérêt implicite ne peut être utilisé que s'il est aisément déterminé, ce qui ne sera pas le cas dès lors que des hypothèses significatives doivent être prises pour sa détermination et que celles-ci font l'objet d'évaluations potentiellement divergentes, par exemple. En conséquence, pour des actifs loués tels que des biens immobiliers, le preneur devra utiliser son **taux d'endettement marginal**. De même, le **taux d'endettement marginal** du preneur devra être utilisé si les caractéristiques du contrat aboutissent à un taux d'intérêt ne reflétant pas la manière dont le prix du contrat a été déterminé (par exemple, en cas d'existence de loyers variables significatifs basés sur l'utilisation ou la performance du bien loué).

2. Mesures de simplification comptables optionnelles

IFRS 16 fournit des **exemptions** ou des allègements importants pour :

- a) Les contrats de location dont l'actif sous-jacent a une faible valeur ; (état à neuf)
- b) Les contrats de location à court terme.

Si ces exemptions sont utilisées, la comptabilisation est analogue à la comptabilisation des **contrats de location simple** selon IAS 17. Les paiements locatifs sont comptabilisés en **résultat net** (ou en charges) sur une base linéaire sur la durée de la location ou selon une autre méthode systématique (si celle-ci est plus représentative de la façon dont le preneur tire avantage du bien loué).

a) Contrats de location dont l'actif sous-jacent a une faible valeur

IFRS 16 fournit une exemption **optionnelle** pour les contrats de location dont l'actif sous-jacent a une faible valeur. L'évaluation de la valeur est fondée sur la valeur de l'actif sous-jacent **à l'état neuf**, peu importe son âge actuel. L'exemption peut être utilisée, que les contrats de location (individuellement ou collectivement) soient importants ou non pour l'entité présentant l'information financière.

Dans le fondement des conclusions qui accompagnent IFRS 16, l'IASB explique que, lors de la prise de décision concernant cette exemption, il pensait à des contrats de location portant sur des actifs d'une valeur approximative de 5 000 USD ou moins, **à l'état neuf**. Par conséquent, un contrat de location d'actifs comme du matériel informatique, de l'équipement de bureau ou du mobilier serait habituellement admissible, mais un contrat portant sur un véhicule ne le serait pas.

Néanmoins, Il faut souligner que la référence au montant de 5 000 USD à titre de seuil ne figure pas dans la nouvelle norme IFRS 16 et ne constitue pas un critère de démarcation claire. Des facteurs tels que l'inflation et la variation des cours de change (pour les entités dont la monnaie fonctionnelle n'est pas le dollar américain) pourraient faire diminuer la pertinence de cette directive avec le temps.

L'utilisation de cette exemption constitue un choix de méthode comptable qui est disponible sur une base **contrat par contrat**.

* Évaluer la faible valeur à neuf.

Exemple 13 - Contrat de location dont l'actif sous-jacent a une faible valeur :

Une entreprise de services financiers conclut un seul contrat de location pour dix imprimantes-photocopieuses. Le contrat a une durée de trois ans non résiliable. L'un des actifs est une imprimante de production haut de gamme dont le prix d'achat à l'état neuf est de 20 000 USD, tandis que les neuf autres actifs sont des modèles de base dont le prix à l'état neuf est de 3 000 USD chacun.

Bien que les dix actifs soient compris dans le même contrat de location, l'entreprise a déterminé que chaque actif est une « composante de location » distincte parce que :

- L'entreprise tire avantage de chaque actif pris isolément ;
- Les actifs ne sont pas étroitement liés.

Parce que chaque actif constitue une composante de location distincte, IFRS 16 traite théoriquement ce contrat comme un contrat contenant dix contrats de location distincts. Le total des paiements locatifs est ensuite affecté à chacune des dix composantes en proportion des prix de vente spécifiques. L'entreprise peut choisir d'appliquer l'exemption liée aux actifs de faible valeur à certains ou à la totalité des neuf modèles de base (composantes de location). Ce faisant, elle les comptabilise de manière analogue à la comptabilisation d'un contrat de location simple en vertu d'IAS 17. Le contrat de location de l'imprimante de production haut de gamme doit être comptabilisé dans le bilan.

Exemple 14 - Contrat de location dont l'actif sous-jacent a une faible valeur :

Le preneur B, du secteur de la production et de la distribution pharmaceutiques, a conclu les contrats de location suivants :

- Contrats de location de biens immobiliers : immeuble de bureaux et entrepôt ;
- Contrats de location de mobilier de bureaux ;
- Contrats de location de voitures de tourisme de types spécifiques et de valeurs diverses, pour le personnel commercial et la direction ;
- Contrats de location de camions et camionnettes pour les livraisons ; et
- Contrats de location de matériel informatique, tel que des ordinateurs portables.

B détermine que les contrats de location de mobilier de bureaux et d'ordinateurs portables peuvent bénéficier de l'exemption puisque les actifs sous-jacents sont de faible valeur à neuf. B choisit d'appliquer cette exemption à ces contrats de location. Par conséquent, il applique les dispositions d'IFRS 16 en matière de comptabilisation et d'évaluation à ses contrats de location de biens immobiliers, de véhicules de tourisme, de camions et de camionnettes.

b) Contrat de location à court terme

≤ 12 mois + ne comporte pas option d'achat

IFRS 16 fournit une autre exemption optionnelle pour les contrats de location à court terme. Un contrat de location est à court terme si la durée de la location est de 12 mois ou moins à la date du début de la location. Toutefois, un contrat de location n'est pas admissible s'il contient une option d'achat.

Il est important de noter que la durée de la location exclut toute période optionnelle de prolongation, à moins que le preneur soit raisonnablement certain d'exercer cette option (ou raisonnablement certain de ne pas exercer l'option de résilier le contrat de location).

⚠ L'utilisation de cette exemption constitue un choix de méthode comptable qui doit être fait de façon cohérente pour chaque catégorie d'actifs sous-jacents.

Exemple 15 - Contrat de location à court terme :

Une société minière a conclu plusieurs contrats de location de véhicules de transport. Chaque contrat de location stipule une durée de location de 36 mois et comprend une clause de résiliation permettant à la société d'annuler chaque contrat de location après 12 mois et après 24 mois sans pénalité.

À chaque date de début de la location, la société évalue la probabilité qu'elle exerce son option de résiliation dans les 12 mois. Cette évaluation tient compte de tous les faits et circonstances pertinents qui créent un avantage économique à ne pas résilier le contrat de location.

La direction conclut qu'il n'est pas raisonnablement certain que l'option de résiliation ne sera pas exercée (autrement dit, qu'il existe une possibilité réaliste que l'option de résiliation soit exercée dans les 12 mois).

Pour en venir à cette conclusion, la direction prend en considération les éléments suivants :

- a) Il n'existe aucune pénalité importante suivant la résiliation ;
- b) Les locations des années 2 et 3 ne sont pas inférieures au marché ;
- c) Les besoins de la société en matière de transport ont tendance à changer tellement rapidement que le parc automobile pourrait ne plus être optimal d'ici 12 mois ; des véhicules de remplacement pourraient être obtenus et introduits dans les activités sans interruption ni coût important.

Les contrats de location de véhicules de transport sont admissibles à l'exemption liée aux contrats de location à court terme. Pour sa méthode comptable, la société minière a le choix d'appliquer le modèle général du preneur selon IFRS 16 ou de comptabiliser lesdits contrats d'une manière analogue à celle d'un contrat de location simple en vertu d'IAS 17, c'est-à-dire de comptabiliser les paiements locatifs sur une base linéaire sur la durée de la location ou selon une autre méthode systématique si celle-ci est plus représentative de la façon dont le preneur tire avantage du bien loué. Cette méthode comptable doit être appliquée de façon cohérente à tous les contrats de location à court terme ayant la même catégorie d'actifs sous-jacents (par exemple, tous les contrats de location à court terme de véhicules de transport).

Exemple 16 - Contrat de location à court terme :

Le preneur L conclut un contrat de location sur dix ans relatif à une machine servant à la production de pièces détachées d'avion dont il s'attend à ce qu'elle reste demandée par les consommateurs jusqu'au développement et aux essais d'un modèle plus avancé. Le coût d'installation de la machine dans l'usine de fabrication de L n'est pas significatif. L et le bailleur M ont tous deux le droit de mettre un terme au contrat de location sans pénalité à chaque anniversaire du commencement du contrat.

La durée de location est d'une période d'un an non résiliable, car L et M disposent d'un droit de résiliation substantiel : tous deux peuvent mettre un terme au contrat sans pénalité et que le coût d'installation de la machine dans l'usine de fabrication de L n'est pas significatif. En conséquence, le contrat de location remplit les conditions de l'exemption des contrats de location de courte durée.

3. Évaluation initiale du droit d'utilisation et de l'obligation locative

À la date de début, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative.

a) Évaluation initiale de l'obligation locative

À la date de début, le preneur doit évaluer l'obligation locative à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas encore été versés (voir ci-avant 1-b). La valeur actualisée des paiements de loyers doit être calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux. Sinon, le preneur doit utiliser son taux d'emprunt marginal.

L'obligation locative ne comprend pas :

- a) Les paiements pour les composantes autres que de location (à moins que la mesure de simplification permettant le regroupement des composantes autres que de location soit appliquée - voir ci-dessus) ;
- b) Les paiements lors de périodes de prolongation, à moins que la prolongation soit « raisonnablement certaine » ;
- c) Les modifications futures aux paiements variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux (voir ci-après nouvelle appréciation de l'obligation locative) ;
- d) Les paiements variables liés aux ventes futures du preneur ou à l'utilisation future de l'actif par le preneur.

Bilan $\begin{cases} \rightarrow \text{Actif locatif} \\ \rightarrow \text{Passif locatif} \end{cases}$

Le diagramme ci-dessous illustre l'évaluation initiale de l'obligation locative :
 Analyse : Il n'est pas réaliste de dire que la location est un actif. Si les paiements sont > 1000, le preneur paie 5000. Si les paiements sont < 1000, il n'y a pas de variable. Normes Comptables : inclure 5000 en initial measurement.

- 1) Paiements futurs fixes (et paiements qui sont en substance des paiements fixes) pour les composantes de location, moins tous les avantages incitatifs à la location à recevoir au cours de la durée de la location (y compris les paiements pour les périodes de prolongation optionnelles si la prolongation est raisonnablement certaine)
- 2) Paiements variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux évalués au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de début
- 3) Sommes susceptibles d'être payées au titre des garanties de valeur résiduelle
- 4) Prix d'exercice d'une option d'achat si le preneur est raisonnablement certain d'exercer cette option
- 5) Penalties de résiliation si la durée de la location reflète l'exercice d'une option de résiliation

Paiements fixes - Avantages incitatifs à recevoir
 +
 Paiement prolongation
 (si annulation raisonnable)

Actualisée au taux d'intérêt implicite du contrat de location (ou au taux d'emprunt marginal du preneur)

Rq : paiement variable sur intérêt qui peut dépendre du CA du preneur est à comptabiliser en charges

b) Évaluation initiale de l'actif au titre du droit d'utilisation

À la date de début, le preneur doit évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation au coût.

Le coût de l'actif au titre du droit d'utilisation doit comprendre :

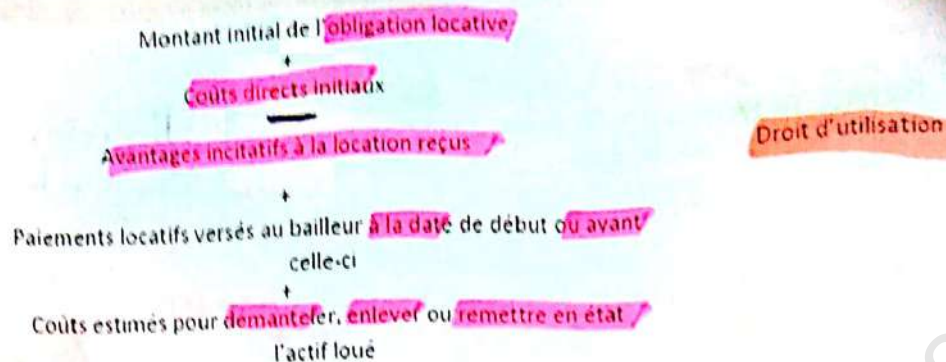
- a) Le montant initial de l'obligation locative ;
 - b) Le cas échéant, les paiements de loyers versés à la date de début ou avant cette date (pré-loyers), déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus ;
 - c) Le cas échéant, les coûts directs initiaux engagés par le preneur ;
 - d) Une estimation des coûts que le preneur devra engager pour le démantèlement et l'enlèvement du bien sous-jacent ainsi que la restauration du lieu ou pour la remise du bien sous-jacent dans l'état exigé par les termes et conditions du contrat de location, à moins que ces coûts ne soient engagés pour produire des stocks.
- Le preneur contracte l'obligation afférente à ces coûts soit à la date de début, soit par suite de l'utilisation du bien sous-jacent pendant une durée donnée.

Le preneur doit incorporer les coûts décrits au paragraphe (d) à celui de l'actif au titre du droit d'utilisation lorsqu'il contracte l'obligation afférente à ces coûts.

Il applique IAS 2, Stocks, aux coûts engagés pendant une durée donnée du fait de l'utilisation de cet actif pour produire des stocks au cours de cette durée.

Les obligations afférentes aux coûts comptabilisés selon IFRS 16 ou selon IAS 2 se comptabilisent et s'évaluent selon IAS 37, Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels.

Le diagramme ci-dessous illustre la façon dont le droit d'utilisation est évalué initialement, en débutant par l'obligation locative :



4. Évaluation ultérieure du droit d'utilisation et de l'obligation locative

a) Évaluation ultérieure de l'actif au titre du droit d'utilisation

Après la date de début, le preneur doit évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation en **appliquant le modèle du coût**, à moins qu'il n'applique l'un ou l'autre des modèles d'évaluation prévus par IAS 40 ou IAS 16 (voir ci-après).

➤ Modèle du coût

Pour appliquer le modèle du coût, le preneur doit évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation au coût :

- a) Diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur ;
- b) Ajusté pour tenir compte, le cas échéant, des réévaluations de l'obligation locative (pour refléter la nouvelle appréciation de l'obligation locative, les modifications de contrat de location ou la révision des paiements de loyers qui sont en substance des paiements fixes - voir ci-après).

Pour amortir l'actif au titre du droit d'utilisation, le preneur doit appliquer les dispositions relatives à l'amortissement énoncées dans IAS 16, *Immobilisations corporelles*.

Si le contrat de location a pour effet, au terme de sa durée, de transférer au preneur la propriété du bien sous-jacent ou si le coût de l'actif au titre du droit d'utilisation prend en compte l'exercice futur d'une option d'achat par le preneur, le preneur doit amortir l'actif au titre du droit d'utilisation sur la période allant de la date de début jusqu'au terme de la durée d'utilité du bien sous-jacent. Autrement, le preneur doit amortir l'actif au titre du droit d'utilisation sur la période allant de la date de début jusqu'au terme de la durée d'utilité de cet actif, ou jusqu'au terme de la durée du contrat de location s'il est antérieur.

Exemple 17 - Période d'amortissement : $La date = 5 \text{ ans} ; DU = 10 \text{ ans}$

Le preneur X conclut avec le bailleur L un contrat non résiliable et non renouvelable de cinq ans pour une machine que X utilisera dans le cadre de son processus de fabrication. La durée d'utilité de l'actif sous-jacent (la machine) est de dix ans et L en reste propriétaire.

➔ X amortit l'actif droit d'utilisation sur cinq ans à compter de la date de commencement car il prévoit d'utiliser la machine sur toute la durée de la location.

Pour déterminer si l'actif au titre du droit d'utilisation s'est déprécié et pour comptabiliser toute perte de valeur, le preneur doit appliquer IAS 36, *Dépréciation d'actifs*.

À la suite de l'enregistrement d'une perte de valeur, les dotations aux amortissements futures de l'actif droit d'utilisation sont ajustées pour refléter la valeur comptable révisée.

Exemple 18 - Dépréciation de l'actif droit d'utilisation :

Le preneur Y loue une machine à intégrer dans son processus de fabrication pour une durée de dix ans non résiliable. La valeur comptable initiale de l'actif droit d'utilisation s'élève à 1000 UM. Ce dernier est ensuite évalué au coût et amorti sur une base linéaire au cours de la période de dix ans - la charge d'amortissement est de 100 UM par an.

À la fin de l'année 5, l'unité génératrice de trésorerie dont fait partie l'actif droit d'utilisation est dépréciée. Une charge pour dépréciation de 200 UM est allouée à l'actif droit d'utilisation.

Immédiatement avant sa dépréciation, la valeur comptable de l'actif droit d'utilisation était de 500 UM. À la suite de la dépréciation, sa valeur comptable est réduite à 300 UM et les charges d'amortissement à 60 UM ($300 / 5$) par an.

> Autres modèles d'évaluation

Si le preneur applique le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40, Immeubles de placement, à ses immeubles de placement, **il doit aussi appliquer le modèle de la juste valeur à ses actifs au titre de droits d'utilisation qui répondent à la définition d'un immeuble de placement** au sens d'IAS 40.

Si le preneur applique le **modèle de la réévaluation** décrit dans IAS 16 à une catégorie d'immobilisations corporelles, il peut choisir d'appliquer ce modèle à tous les actifs au titre de droits d'utilisation qui se rattachent à des immobilisations corporelles de cette catégorie.

b) Évaluation ultérieure de l'obligation locative

Après la date de début, le preneur doit évaluer l'obligation locative en faisant ce qui suit :

- a) Augmenter la valeur comptable pour refléter les **intérêts** sur l'obligation locative ;
- b) Réduire la valeur comptable pour refléter les **paiements de loyers effectués** ;
- c) Réévaluer la valeur comptable pour refléter, le cas échéant, la **nouvelle appréciation de l'obligation locative** ou les **modifications de contrat de location** spécifiées ci-après, ou pour refléter la **révision des paiements de loyers qui sont en substance des paiements fixes**.

Le montant des intérêts sur l'obligation locative doit, pour chaque période comprise dans la durée du contrat de location, correspondre à **l'application, au solde de l'obligation locative, d'un taux d'intérêt constant pour la période**. Il s'agit du **taux d'actualisation initial** ou, s'il y a lieu, du **taux d'actualisation révisé** décrit ci-après.

Exemple 19 - Évaluation ultérieure de l'obligation locative :

Le preneur X a conclu avec le bailleur L un contrat relatif à la location d'un immeuble pour sept ans. Les paiements annuels au titre de la location s'élèvent à 450 UM et sont payables à la fin de chaque année. Le taux d'emprunt marginal de X s'élève à 5,04%. La comptabilisation initiale de l'obligation au titre des loyers est de 2 600 UM.

À la fin de l'année 1, X paye à L le premier loyer annuel de 450 UM qui se décompose comme suit : 131 UM d'intérêts (soit $2\ 600 \times 5,04\%$) et 319 UM de principal (soit $450 - 131$). **Le passif diminue donc de 319 UM. La valeur comptable du passif au début de l'année 2 est de 2 281 UM (soit $2\ 600 - 319$).**

Après la date de début, le preneur doit comptabiliser les deux éléments suivants en **résultat net**, à moins qu'ils ne soient incorporés dans la valeur comptable d'un autre actif en vertu d'autres normes applicables :

- a) **Les intérêts sur l'obligation locative** ;
- b) **Les paiements de loyers variables qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation de l'obligation locative**, dans la période au cours de laquelle se produit l'événement ou la situation qui est à l'origine de ces paiements.

➤ Nouvelle appréciation de l'obligation locative

Après la date de début, le preneur doit refléter les changements apportés aux paiements de loyers en réévaluant l'obligation locative dans l'une ou l'autre des situations citées ci-après. **Il doit porter le montant de la réévaluation en ajustement de l'actif au titre du droit d'utilisation.** Toutefois, si la valeur comptable de l'actif au titre du droit d'utilisation s'en trouve ramenée à zéro et qu'il est nécessaire de réduire encore davantage l'obligation locative, **le preneur doit comptabiliser le reste du montant de la réévaluation en résultat net.**

➔ Le preneur **doit réévaluer l'obligation locative en actualisant les paiements de loyers révisés au moyen d'un taux d'actualisation révisé**, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- Pén₁** **taux révisé**
- Il y a un **changement dans la durée du contrat de location**, auquel cas le preneur doit déterminer les paiements de loyers révisés en fonction de la durée révisée du contrat de location ;
 - Il y a un **changement dans l'appréciation d'une option d'achat** du bien sous-jacent. Le preneur doit refléter dans sa révision des paiements de loyers la variation des sommes à payer en vertu de l'option d'achat.

➔ Pour ces deux situations, le preneur doit utiliser comme **taux d'actualisation révisé** le **taux d'intérêt implicite du contrat** de location **[pour la durée restante]** s'il est possible de déterminer facilement ce taux, **sinon** le preneur doit utiliser **son taux d'emprunt marginal à la date de la nouvelle appréciation**.

Pén₂ Le preneur doit **également réévaluer l'obligation locative** en actualisant les paiements de loyers révisés, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

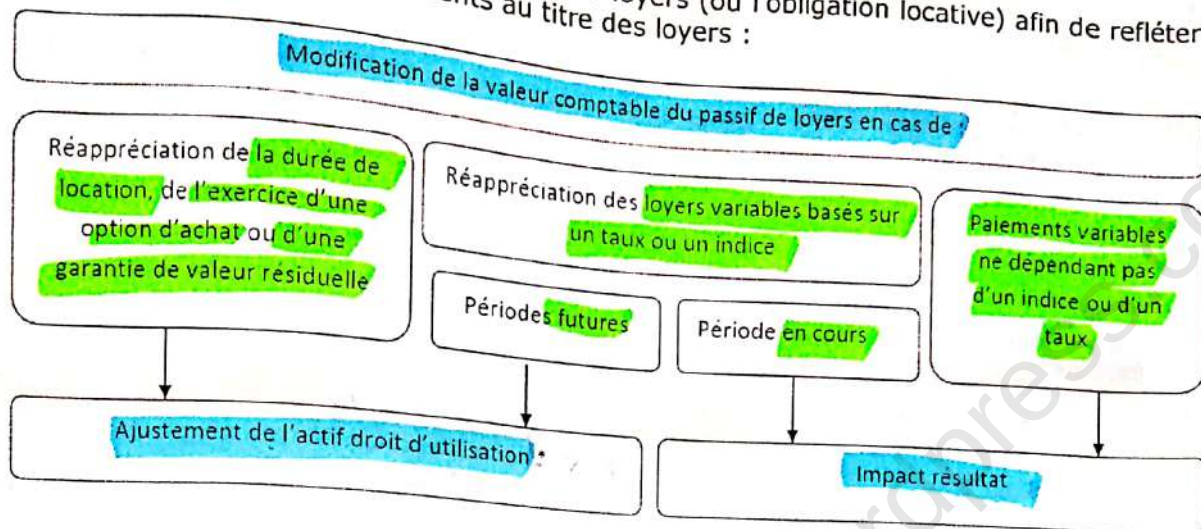
- Il y a un **changement dans les sommes que le preneur s'attend à devoir payer au bailleur au titre d'une garantie de valeur résiduelle**, auquel cas il doit refléter dans sa révision des paiements de loyers la variation des sommes qu'il s'attend à devoir payer au bailleur au titre de la garantie de valeur résiduelle ;
 - Il y a un **changement dans les paiements de loyers futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux utilisé pour déterminer ces paiements** (par exemple un changement visant à refléter les variations des taux de location du marché à la suite d'une étude de ces taux). **Le preneur ne doit réévaluer l'obligation locative pour refléter les paiements de loyers révisés que lorsque le changement touche les flux de trésorerie** (c'est-à-dire lorsque le réajustement des paiements de loyers prend effet). Le preneur doit déterminer les paiements de loyers révisés pour la durée restante du contrat de location sur la base des paiements contractuels révisés.
- (Loyers variables)**

Pour ces deux autres situations, **le taux d'actualisation utilisé par le preneur doit demeurer inchangé**, à moins que le changement dans les paiements de loyers résulte de la fluctuation d'un taux d'intérêt variable. Dans un tel cas, le preneur doit utiliser un taux d'actualisation révisé qui reflète les variations de taux d'intérêt.

La réappréciation des principaux jugements (tels que la durée de location) à chaque date de clôture constitue un **changement majeur par rapport à IAS 17**. Il n'est plus possible pour les entités d'élaborer un plan d'amortissement des contrats de location à leur commencement puis de l'appliquer systématiquement à chaque date de clôture. Elles doivent maintenant réviser leurs principaux jugements et considérer la nécessité de **réévaluer les passifs de loyers à chaque clôture**. Les ré-estimations pendant la durée de location fournissent des informations plus à jour et des passifs publiés, ce qui pourrait affecter la capacité des entités à prédire et prévoir exactement leur performance financière à venir. Des ressources supplémentaires vont devoir être consacrées à la comptabilisation des contrats de location, non seulement à la date de commencement, mais également à chaque date de clôture. Déterminer si les facteurs pertinents ou les avantages économiques du preneur à exercer ou non ses options de renouvellement ou de résiliation ont évolué impliquera une part importante de jugement.

Par ailleurs, les circonstances dans lesquelles une entité pourrait (en pratique) ignorer l'évolution des facteurs de marché (par exemple, les taux), lors de la ré-estimation de la durée de location sont peu claires. La réappréciation des principaux jugements d'une entité est susceptible, dans certains cas, d'avoir un impact significatif sur le montant des loyers comptabilisés dans l'état de la situation financière ainsi que dans l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global.

Un preneur réévalue comme suit le passif de loyers (ou l'obligation locative) afin de refléter les modifications dans les paiements au titre des loyers :



* si la valeur comptable de l'actif droit d'utilisation est de zéro, toute réduction ultérieure est comptabilisée en résultat

Le preneur ré-estime le passif de loyers en utilisant les paiements révisés et ... :

un taux d'actualisation inchangé	un taux d'actualisation révisé
suite au changement : - du montant à payer estimé pour une garantie de valeur résiduelle ; - d'un indice ou d'un taux (autre qu'une révision d'un taux d'intérêt variable), y compris, par exemple, une remise aux conditions de marché des loyers suite à l'analyse du marché ; - des paiements variables qui deviennent fixes en substance.	suite au changement : - d'un taux d'intérêt variable ; - de l'appréciation de la durée de location ; ou - de l'appréciation de l'exercice d'une option d'achat

Exemple 20 - Modification des paiements variables dépendant d'un indice :

Le preneur Y conclut avec le bailleur L un contrat pour la location d'un immeuble de commerce pendant cinq ans, à compter du 1^{er} janvier. Y effectue des paiements à terme échu de 155 UM par an. Le taux d'emprunt marginal de Y s'élève à 5,9%. En outre, le contrat de location indique que le loyer annuel augmentera en fonction de l'augmentation de l'IPC de l'année précédente. À la date de commencement du contrat, l'IPC pour l'année précédente est de 120 et le passif de loyers de 655 UM, puisque le loyer annuel s'élève à 155 UM. Si les coûts directs initiaux sont nuls et qu'il n'y a ni avantage à recevoir de L, ni avances de loyers, ni frais de remise en état, Y enregistre les écritures suivantes pour l'année N1 :

01/01/N1		
Actif droit d'utilisation (B)	655	
Obligation locative (B)		655
Comptabilisation du contrat de location à la date de son début		

31/12/N1		
Dotations aux amortissements (R) 655/5	131	
Amortissements actif droit d'utilisation (B)		131
Comptabilisation de la charge d'amortissement de l'actif droit d'utilisation		

31/12/N1		
Charge d'intérêts (R) $655 \times 5,9\%$	39	
Obligation locative (B) 155-39	116	
Trésorerie (B)		155
Comptabilisation du paiement du premier loyer et de la charge d'intérêt		

À la fin de l'année N1, l'IPC augmente et s'élève à 125. Y évalue à 161 UM le montant du loyer de l'année N2 et au-delà révisé en fonction de cette évolution de l'IPC (soit $155 \times 125 / 120$). Le loyer étant variable et dépendant d'un indice, Y ajuste le passif de loyers pour refléter cette modification. Cet ajustement est calculé comme la différence entre le loyer à l'origine (155 UM) et le loyer réévalué (161 UM) pour la durée restante de quatre ans du contrat de location, actualisé au taux d'origine de 5,9% (soit 21 UM).

$$6 \times \frac{1 - (1 + 5,9\%)^{-4}}{5,9\%}$$

31/12/N1	D	C
Actif droit d'utilisation (B)	21	
Obligation locative (B)		21
Comptabilisation de la réévaluation de l'obligation locative		

Les réévaluations au titre de périodes futures des loyers variables qui dépendent d'un indice sont reflétées dans la valeur comptable de l'actif droit d'utilisation.

➤ Modifications de contrat de location

Le preneur doit considérer une modification de contrat de location comme un contrat de location distinct si les deux conditions suivantes sont remplies :

- La modification élargit l'étendue du contrat de location par l'ajout d'un droit d'utiliser un ou plusieurs biens sous-jacents ;
- La contrepartie prévue au contrat de location augmente d'un montant proportionné au prix distinct du droit d'utilisation ajouté, compte tenu, le cas échéant, des ajustements appropriés apportés à ce prix pour refléter les circonstances propres au contrat.

Dans le cas où la modification de contrat de location n'est pas traitée comme un contrat de location distinct, le preneur doit, à la date d'entrée en vigueur de la modification, faire ce qui suit :

- Répartir la contrepartie prévue au contrat modifié (en séparant la composante locative de l'éventuelle composante non locative) ;
- Déterminer la durée du contrat de location modifié ;
- Réévaluer l'obligation locative en actualisant les paiements de loyers révisés au moyen d'un taux d'actualisation révisé.

Le preneur doit utiliser comme taux d'actualisation révisé le taux d'intérêt implicite du contrat de location pour la durée restante s'il est possible de déterminer facilement ce taux, sinon le preneur doit utiliser son taux d'emprunt marginal à la date d'entrée en vigueur de la modification.

Dans le cas où la modification de contrat de location n'est pas traitée comme un contrat de location distinct, le preneur doit refléter la réévaluation de l'obligation locative en faisant ce qui suit :

- Pour une modification qui diminue l'étendue du contrat de location, réduire la valeur comptable de l'actif au titre du droit d'utilisation pour refléter la résiliation partielle ou totale du contrat de location, et comptabiliser en résultat net tout profit ou perte se rattachant à cette résiliation ;
- Pour toute autre modification de contrat de location, apporter à l'actif au titre du droit d'utilisation un ajustement correspondant.

5. Présentation et informations à fournir

a) Présentation

Les principales exigences en matière de présentation sont résumées ci-dessous :

État de la situation financière (bilan)	État du résultat net et des autres éléments du résultat global	État des flux de trésorerie
- Droits d'utilisation de l'actif ; - Passifs liés aux contrats de location ; Différenciés des autres actifs et passifs soit par une présentation séparée dans l'état de la situation financière, soit par une indication du poste dans lequel ils sont inclus. Présentation en tant qu'immeubles de placement des droits au titre de droits d'utilisation qui répondent à la définition d'un immeuble de placement.	- La dotation aux amortissements de l'actif droit d'utilisation doit être présentée séparément de la charge d'intérêts sur l'obligation locative. - La charge d'intérêts sur l'obligation locative est une composante des charges financières lesquelles doivent être présentées séparément selon IAS 1, <i>Présentation des états financiers</i>.	- Sorties de trésorerie dans les activités de financement, pour le « principal » du passif de location lié aux activités de financement. - Sorties de trésorerie présentées de la même manière que les autres intérêts versés pour les « intérêts » du passif de location. - Les paiements au titre de contrats de location à court terme, de contrats de location de faible valeur et les paiements locatifs variables non inclus dans l'évaluation du passif de location, sont présentés avec les activités d'exploitation.

b) Informations à fournir

En matière d'informations à fournir, l'objectif du preneur est de fournir dans les notes des informations qui, prises en considération avec celles fournies dans l'état de la situation financière, dans l'état du résultat global et dans le tableau des flux de trésorerie, donnent aux utilisateurs de ses états financiers une base leur permettant d'apprécier l'incidence des contrats de location sur sa situation financière, sa performance financière et ses flux de trésorerie.

Conformément aux exigences abordées dans le cadre de l'initiative de l'IASB concernant les informations à fournir, IFRS 16 indique qu'un preneur doit, si nécessaire, fournir des informations quantitatives et qualitatives complémentaires pour satisfaire à l'objectif d'obligation d'information cité ci-dessus.

IFRS 16 précise que les informations fournies doivent être pertinentes pour les utilisateurs des états financiers de l'entité et les aider à comprendre les principales implications des contrats de location de l'entité, y compris notamment : la souplesse prévue et les restrictions imposées par les contrats de location, la sensibilité des principales hypothèses, l'exposition à des risques supplémentaires et les écarts par rapport aux pratiques du secteur.

IFRS 16 accroît considérablement les exigences actuelles en matière d'informations à fournir relatives aux contrats de location. Les exigences en matière d'obligations d'informations quantitatives comprennent :

- a) Les charges d'amortissement des droits d'utilisation de l'actif par catégorie d'actif sous-jacent ;
- b) Les charges d'intérêt sur les passifs de location ;
- c) Les charges relatives aux contrats de location à court terme ;
- d) Les charges liées aux contrats de location de faible valeur ;
- e) Les charges relatives aux paiements locatifs variables non inclus dans l'évaluation des passifs de location ;
- f) Les produits des sous-locations des droits d'utilisation de l'actif ;
- g) Le total des sorties de trésorerie liées aux contrats de location ;
- h) Les ajouts aux droits d'utilisation de l'actif ;
- i) Les profits ou les pertes découlant des transactions de cessions-bails ;
- j) La valeur comptable des droits d'utilisation de l'actif à la date d'arrêté de la période présentée, par catégorie d'actif sous-jacent.

Un preneur est, en outre, tenu de fournir une analyse des échéances des passifs de location (séparément des autres passifs financiers) conformément à IFRS 7, *Instruments financiers* : Informations à fournir.

COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DES BAILLEURS

IFRS 16 conserve la quasi-totalité des exigences concernant la comptabilisation par le bailleur contenues dans IAS 17, Contrats de location.

1. Classement des contrats de location

LF $\Rightarrow$ Transfert de la quasi-totalité des risques et avantages inhérents

Le bailleur doit classer chacun de ses contrats de location soit en tant que **contrat de location simple**, soit en tant que **contrat de location-financement**.

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

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

- a) Le contrat de location a pour effet, au terme de sa durée, de **transférer au preneur la propriété du bien sous-jacent** ;
- b) Le preneur a l'option d'acheter le bien sous-jacent à **un prix dont on s'attend à ce qu'il soit suffisamment inférieur à sa juste valeur** à la date à laquelle l'option devient exercable pour que, dès la **date de passation du contrat de location**, le preneur ait la **certitude raisonnable d'exercer l'option** ;
- c) La **durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique** du bien sous-jacent, même s'il n'y a pas de transfert de propriété ;
- d) À la date de passation du contrat de location, la **valeur actualisée des paiements** au titre de la location s'élève au moins à la **quasi-totalité de la juste valeur** du bien sous-jacent ;
- e) Le bien sous-jacent est d'une **nature tellement spécifique** que seul le preneur peut **l'utiliser** sans lui apporter de modifications majeures.

Voici des **indicateurs de situation** supplémentaires qui, individuellement ou conjointement, pourraient également conduire à classer un contrat en tant que **contrat de location-financement** :

- a) Si le preneur peut **résilier** le contrat de location, les **pertes** que le bailleur subit relativement à la **résiliation** sont à la charge du preneur ;
- b) Les **profits ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur résiduelle reviennent au preneur ou sont à sa charge** (par exemple sous la forme d'une remise de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location) ;
- c) Le preneur a la faculté de **prolonger la location moyennant un loyer sensiblement inférieur à celui du marché**.

Les exemples et indicateurs énumérés ci-dessus ne sont pas toujours concluants. Si d'autres caractéristiques montrent clairement que **le contrat ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent**, le contrat de location est classé en tant que **contrat de location simple**.

Cela peut être le cas, par exemple, si, au terme du contrat de location, le transfert de la propriété du bien sous-jacent se fait moyennant un paiement égal à sa juste valeur du moment, ou s'il y a des paiements variables, ce qui a pour conséquence de ne pas transférer au preneur la quasi-totalité de ces risques et avantages.

Le classement d'un contrat de location se fait à la date de passation et n'est révisé qu'en cas de modification du contrat de location. Les changements touchant les estimations (par exemple, les changements d'estimation de la durée de vie économique ou de la valeur résiduelle du bien sous-jacent) ou les circonstances (par exemple, une défaillance du preneur) n'entraînent pas un nouveau classement du contrat de location à des fins comptables.

Exemple 21 - Classement des contrats de location :

Le bailleur L conclut avec l'entreprise X un contrat de location non résiliable concernant la location de matériel non spécifique pour cinq ans. La durée de vie économique du matériel est estimée à 15 ans et L en reste propriétaire. Le contrat de location ne comprend aucune option d'achat, de renouvellement ou de résiliation anticipée. La juste valeur du matériel s'élève à 100 000 UM et la valeur actualisée des loyers est de 50 000 UM.

Lors de l'analyse du contrat de location, afin de savoir comment le classer, L relève les éléments suivants :

- a) Le contrat de location ne transfère pas la propriété du matériel à X ;
- b) X ne dispose pas d'option d'achat du matériel ;
- c) La durée du contrat est d'un tiers de la vie économique du matériel, ce qui est inférieur à la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif ; *Durée de vie éco ≠ durée contrat*
- d) La valeur actualisée des loyers correspond à 50% de la juste valeur du matériel, ce qui est inférieur à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ; et *VAPL ≠ JV bien*
- e) Le matériel n'est pas de nature spécifique.

L note que rien n'indique que le contrat de location est un contrat de location-financement et que, selon une évaluation globale de l'accord, ce dernier ne transfère pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du matériel à X. Par conséquent, L classe l'accord en contrat de location simple.

Les contrats de location portant sur des ensembles immobiliers, comprenant un terrain et une construction, doivent être décomposés en un contrat de location de terrain et un contrat de location de construction. Pour cela, les paiements au titre de la location (y compris les paiements forfaitaires initiaux, le cas échéant) doivent être répartis entre les deux éléments (droit de location du terrain et droit d'utilisation de la construction) à la date de conclusion du contrat.

Cette répartition des loyers entre les deux éléments ne devra pas être effectuée au prorata des justes valeurs respectives du terrain et de la construction, mais au prorata des justes valeurs relatives des « intérêts contractuels » détenus dans chacun des deux éléments (leasehold interests), et ce, afin de prendre en compte la durée de vie indéterminée des terrains, d'une part, et celle finie des constructions, d'autre part.

Si les loyers ne peuvent pas être répartis de manière fiable entre les deux composantes (terrain et construction), le contrat est classé dans sa totalité en location-financement, sauf s'il est clair que les deux éléments doivent être qualifiés de location simple.

Chacun des contrats de location (terrain d'une part et construction d'autre part) sera classé en location-financement ou en location simple selon les principes énoncés par IFRS 16 pour les autres actifs.

Cette décomposition n'est toutefois pas requise si le montant relatif au terrain 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 de la construction étant alors retenue pour l'ensemble immobilier.

IFRS 16 précise, en outre, que la durée de vie indéterminée du terrain est un élément important à prendre en compte dans la classification du contrat de location de ce dernier.

2. Contrats de location-financement

a) Comptabilisation et évaluation

À la date de début, le bailleur doit comptabiliser dans l'état de la situation financière 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.

> Évaluation initiale

Le bailleur doit utiliser le **taux d'intérêt implicite** du contrat de location pour évaluer l'investissement net dans le contrat de location.

Les coûts directs initiaux, autres que ceux engagés par des bailleurs qui sont fabricants ou distributeurs, **sont inclus dans l'évaluation initiale de l'investissement net** dans le contrat de location et réduisent le montant des produits comptabilisés au cours de la durée du contrat de location.

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est défini de telle manière que **les coûts directs initiaux sont forcément inclus dans l'investissement net** dans le contrat de location ; il n'est pas nécessaire de les ajouter séparément.

i) Évaluation initiale des paiements de loyers inclus dans l'investissement net dans le contrat de location

À la date de début, les paiements de loyers pris en compte dans l'évaluation de l'investissement net dans le contrat de location comprennent **les paiements qui se rapportent au droit d'utiliser le bien sous-jacent pendant la durée du contrat de location et qui n'ont pas encore été reçus**, à savoir :

- Les paiements fixes** (y compris les paiements fixes en substance), **déduction faite des avantages incitatifs à la location à payer** ;
- Les paiements de loyers variables** qui sont fonction d'un indice ou d'un taux, initialement évalués au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de début ;
- Les garanties de valeur résiduelle** données au bailleur par le preneur, une personne liée au preneur ou un tiers non lié au bailleur, qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie ;
- Le prix d'exercice de l'option d'achat** que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer ;
- Les pénalités exigées en cas de résiliation** du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le preneur de l'option de résiliation du contrat de location.

ii) Bailleurs qui sont fabricants ou distributeurs

À la date de début, le bailleur qui est fabricant ou distributeur doit comptabiliser les éléments suivants pour chacun de ses contrats de location-financement :

- Les produits des activités ordinaires** : soit la juste valeur du bien sous-jacent ou, si elle est inférieure, la valeur actualisée des paiements de loyers revenant au bailleur, calculée à l'aide d'un taux d'intérêt du marché ;
- Le coût des ventes** : soit le coût du bien sous-jacent, ou sa valeur comptable si elle est différente, moins la valeur actualisée de la **valeur résiduelle non garantie** ;
- Le profit ou la perte sur vente** (soit la différence entre les produits des activités ordinaires et le coût des ventes), établi selon les principes retenus par le bailleur pour ses ventes pures et simples auxquelles IFRS 15 s'applique.

Le bailleur qui est fabricant ou distributeur doit comptabiliser à la date de début le profit ou la perte sur vente se rattachant à un contrat de location-financement, indépendamment de la question de savoir si le bien sous-jacent est transféré comme il est décrit dans IFRS 15.

Les fabricants et les distributeurs donnent souvent à leurs clients le choix entre l'achat ou la location d'un bien. La location-financement d'un bien par le fabricant ou le distributeur engendre un profit ou une perte équivalant à celui ou celle qui serait dégagé de la vente pure et simple du bien sous-jacent, au prix de vente normal, compte tenu de toute ristourne ou remise commerciale applicable.

Les bailleurs qui sont fabricants ou distributeurs proposent parfois des taux d'intérêt artificiellement bas pour attirer les clients. L'utilisation d'un tel taux donnerait lieu à la comptabilisation, par le bailleur, d'une partie excessive du total des produits de la transaction à la date de début. Si les taux d'intérêt exigés sont artificiellement bas, le bailleur qui est fabricant ou distributeur doit limiter le profit réalisé sur la vente au profit qu'il obtiendrait s'il exigeait un taux d'intérêt de marché.

Le bailleur qui est fabricant ou distributeur doit comptabiliser **en charges les coûts engagés pour l'obtention d'un contrat** de location-financement à la date de début, ces coûts étant essentiellement liés à la réalisation du profit sur la vente par le fabricant ou le distributeur.

Les coûts engagés par un bailleur qui est fabricant ou distributeur pour l'obtention d'un contrat de location-financement sont exclus de la définition des coûts directs initiaux et sont donc exclus de l'investissement net dans le contrat de location.

iii) Contrats de sous-location

Un **contrat de sous-location** est une transaction dans laquelle un preneur (bailleur intermédiaire) accorde à un tiers le droit d'utiliser l'actif sous-jacent, le contrat de location (contrat principal) conclu entre le bailleur initial et le preneur demeurant en vigueur.

Ainsi, le preneur-bailleur intermédiaire « loue » à un tiers le droit d'utilisation qu'il a obtenu du bailleur.

Une entité applique IFRS 16 à l'ensemble des contrats de location d'actifs droits d'utilisation faisant l'objet d'un accord de sous-location. Le bailleur intermédiaire comptabilise le contrat principal et le contrat de sous-location **comme deux contrats séparés**.

Le bailleur intermédiaire classe le contrat de sous-location en contrat de location-financement ou en contrat de location simple en fonction de l'actif droit d'utilisation du contrat principal. Le bailleur intermédiaire traite donc l'actif droit d'utilisation (et non l'immobilisation corporelle louée au bailleur principal) comme l'actif sous-jacent du contrat de sous-location.

À la date de début du contrat de sous-location, si le bailleur intermédiaire ne peut pas aisément déterminer le taux d'intérêt implicite du contrat de sous-location, il utilise le **taux d'actualisation appliqué au contrat principal pour comptabiliser le contrat de sous-location** (ajusté pour tenir compte, le cas échéant, des coûts directs initiaux relatifs au contrat de sous-location). Si le contrat principal est un **contrat de location de courte durée** pour lequel l'entité, en tant que preneur, a choisi d'appliquer l'exemption, elle classe le contrat de sous-location en **contrat de location simple** en tant que bailleur intermédiaire.

Si le contrat de sous-location est classé en location simple, le droit d'utilisation provenant du contrat principal est **maintenu à l'actif** du bailleur intermédiaire et les produits issus de la sous-location sont comptabilisés en résultat net sur toute la durée du contrat de sous-location, a priori de manière linéaire.

Si le contrat de sous-location est classé en location-financement :

- L'actif droit d'utilisation, issu du contrat de location principal, **est décomptabilisé ;**
- Une créance est constatée pour une valeur égale à l'investissement net dans le contrat de sous-location ;

- c) Toute différence entre le droit d'utilisation et l'investissement net dans le contrat de sous-location est comptabilisée en résultat ;
- d) La dette de loyers (au titre du contrat de location principal) est maintenue au passif.

Ainsi, la créance (investissement net dans le contrat de sous-location) et la dette de loyers au titre du contrat de location principal ne sont pas compensées, sauf si les conditions de compensation prévues par IAS 32, *Instruments Financiers : Présentation*, sont remplies.

De la même manière, un bailleur intermédiaire ne doit pas compenser les charges relatives au contrat de location principal avec les loyers reçus au titre du contrat de sous-location.

Exemple 22 - Contrats de sous-location classé en contrat de location-financement en fonction de l'actif droit d'utilisation du contrat principal :

Contrat principal : Un bailleur intermédiaire L conclut avec l'entreprise M (bailleur principal) un contrat de location de cinq ans concernant 5000 m² de bureaux (contrat principal).

Contrat de sous-location : Au début de l'année 3, L sous-loue les 5000 m² de bureaux au sous-locataire N pour les trois années restantes du contrat principal. L classe le contrat de sous-location en fonction de l'actif droit d'utilisation contenu dans le contrat principal. L classe le contrat de sous-location en contrat de location-financement dans la mesure où il couvre la totalité de la durée restante du contrat principal, c'est-à-dire la majeure partie de la durée d'utilité de l'actif droit d'utilisation.

À la date de commencement du contrat de sous-location, L :

- a) Décomptabilise l'actif droit d'utilisation du contrat principal qui est transféré à N et comptabilise l'investissement net dans le contrat de sous-location ;
- b) Comptabilise en résultat net toute différence entre la valeur comptable de l'actif droit d'utilisation et le montant de l'investissement net dans le contrat de sous-location ; et
- c) Continue de comptabiliser le passif de loyers au titre du contrat principal, qui représente les loyers dus au bailleur principal.

Au cours de la durée de sous-location, L enregistre à la fois un produit financier relatif au contrat de sous-location et une charge financière au titre du contrat principal.

➤ Évaluation ultérieure

Le bailleur doit comptabiliser les produits financiers sur la durée du contrat de location en considérant un **taux de rentabilité** de l'investissement net du bailleur dans le contrat de location pour la période qui est **constant**.

Le bailleur vise à répartir les produits financiers sur la durée du contrat de location de manière systématique et rationnelle. Il doit imputer à l'investissement brut dans le contrat de location les paiements de loyers correspondant à la période pour diminuer à la fois le principal et les produits financiers non acquis.

Le bailleur doit appliquer à l'investissement net dans le contrat de location les dispositions d'IFRS 9 en matière de décomptabilisation et de **dépréciation**. Il doit réviser régulièrement les estimations des valeurs résiduelles non garanties retenues pour le calcul de l'investissement brut dans le contrat de location. En cas de **diminution de la valeur résiduelle** non garantie estimée, le bailleur doit réviser l'imputation des produits sur la durée du contrat de location et comptabiliser immédiatement toute diminution au titre des montants constatés.

Le bailleur qui classe un actif issu d'un contrat de location-financement comme détenu en vue de la vente (ou qui l'inclut dans un groupe destiné à être cédé qui est classé comme détenu en vue de la vente) en appliquant IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, doit comptabiliser cet actif selon IFRS 5.

➤ Modifications de contrat de location

Le bailleur doit considérer une modification de contrat de location-financement comme un **contrat de location distinct** si les deux conditions suivantes sont remplies :

- a) **La modification élargit l'étendue du contrat** de location par l'ajout d'un droit d'utiliser un ou plusieurs biens sous-jacents ;
- b) **La contrepartie** prévue au contrat de location **augmente d'un montant proportionné au prix distinct** du droit d'utilisation ajouté, compte tenu, le cas échéant, des ajustements appropriés apportés à ce prix pour refléter les circonstances propres au contrat.

Si la modification de contrat de location-financement **n'est pas considérée comme un contrat de location distinct**, le bailleur doit comptabiliser cette modification comme suit :

- a) Dans le cas où le contrat de location aurait été classé comme un **contrat de location simple** si la modification avait été en vigueur à la date de passation, le bailleur doit :
 - i) **Comptabiliser la modification** de contrat de location **comme un nouveau contrat** de location à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification ;
 - ii) Évaluer la valeur comptable du bien sous-jacent comme correspondant à l'investissement net dans le contrat de location **immédiatement avant la date d'entrée en vigueur de la modification** de contrat de location ;
- b) **Dans tout autre cas**, le bailleur doit appliquer les dispositions d'IFRS 9, *Instruments financiers*.

b) Contrats de location simple

➤ Comptabilisation et évaluation

Le bailleur doit comptabiliser en produits les paiements de loyers provenant des contrats de location simple soit selon la méthode linéaire, soit selon une autre méthode systématique. Il doit utiliser une autre méthode systématique si celle-ci est plus représentative du rythme auquel les avantages tirés de l'utilisation du bien sous-jacent diminuent.

Les coûts, y compris l'amortissement, que le bailleur engage pour gagner des produits locatifs doivent être comptabilisés **en charges**.

Les coûts directs initiaux que le bailleur engage pour obtenir un contrat de location simple doivent être ajoutés à la valeur comptable du bien sous-jacent et être comptabilisés en charges sur la durée du contrat de location, sur la même base que les produits locatifs.

La méthode d'amortissement des biens sous-jacents à des contrats de location simple doit être cohérente avec la méthode d'amortissement que le bailleur applique normalement à des biens similaires. Le bailleur doit calculer la dotation aux amortissements selon IAS 16 et IAS 38.

Pour déterminer si le bien sous-jacent à un contrat de location simple s'est déprécié et pour comptabiliser toute perte de valeur, le bailleur doit appliquer IAS 36.

Le bailleur qui est fabricant ou distributeur ne doit pas comptabiliser de profit au titre d'une vente lorsqu'il conclut un contrat de location simple, car l'opération n'équivaut pas à une vente.

➤ Modifications de contrat de location

Le bailleur doit considérer une modification de contrat de location simple **comme un nouveau contrat de location** à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification et considérer tous les paiements de loyers reçus d'avance ou à recevoir relativement au contrat initial comme faisant partie des paiements de loyers de ce nouveau contrat.

c) Présentation et Informations à fournir

Les biens sous-jacents à des contrats de location simple doivent être présentés dans l'état de la situation financière du bailleur **selon leur nature**.

En matière d'informations à fournir, l'objectif du bailleur est de fournir dans les notes des informations qui, prises en considération avec celles fournies dans l'état de la situation financière, dans l'état du résultat net et dans le tableau des flux de trésorerie, donnent aux utilisateurs de ses états financiers une base leur permettant d'apprécier l'incidence des contrats de location sur sa situation financière, sa performance financière et ses flux de trésorerie.

Le bailleur doit fournir les montants suivants pour la période de présentation de l'information financière (sous forme de tableau, à moins qu'une autre forme convienne mieux) :

- Pour les contrats de **location-financement** : (i) le profit ou la perte sur vente, (ii) les produits financiers tirés de l'investissement net dans le contrat de location et (iii) les produits se rapportant aux paiements de loyers variables non inclus dans l'évaluation de l'investissement net dans le contrat de location ;
- Pour les contrats de **location simple** : les produits locatifs, en présentant séparément les produits se rapportant aux paiements de loyers variables qui ne sont pas fonction d'un indice ou d'un taux.

Le bailleur doit fournir au sujet de ses activités de location toute autre information qualitative ou quantitative nécessaire à l'atteinte de l'objectif en matière d'informations à fournir. Il peut s'agir, entre autres, d'informations qui aident les utilisateurs d'états financiers à apprécier :

- La nature des activités de location du bailleur ;
- La manière dont le bailleur gère les risques liés aux droits qu'il conserve sur les biens sous-jacents. Plus particulièrement, le bailleur doit indiquer sa stratégie de gestion des risques pour les droits qu'il conserve sur les biens sous-jacents, y compris les moyens utilisés pour réduire ces risques. De tels moyens peuvent comprendre, par exemple, des accords de rachat, des garanties de valeur résiduelle ou des paiements de loyers variables pour utilisation au-delà de limites déterminées.

➤ Contrats de location-financement

Le bailleur doit fournir des explications qualitatives et quantitatives au sujet des variations importantes de la valeur comptable de l'investissement net dans les contrats de location-financement.

Le bailleur doit fournir une analyse des échéances des créances locatives, en présentant les paiements de loyers non actualisés à recevoir sur une base annuelle pour au moins chacune des cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes. Le bailleur doit rapprocher les paiements de loyers non actualisés et l'investissement net dans le contrat de location. Le rapprochement doit faire état des produits financiers non acquis relatifs aux paiements de loyers à recevoir ainsi que du montant actualisé de toute valeur résiduelle non garantie.

➤ Contrats de location simple

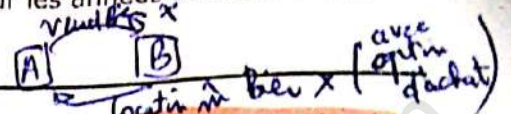
Le bailleur doit appliquer les obligations en matière d'informations à fournir d'IAS 16 pour les immobilisations corporelles faisant l'objet d'un contrat de location simple. Aux fins de l'application des obligations en matière d'informations à fournir d'IAS 16, le bailleur doit décomposer chaque catégorie d'immobilisations corporelles en biens faisant l'objet de contrats de location simple et en biens ne faisant pas l'objet de contrats de location simple. Par conséquent, le bailleur doit fournir les informations requises par IAS 16 pour les biens faisant l'objet d'un contrat de location simple (par catégorie de biens sous-jacents) séparément des informations relatives aux biens détenus en propre et utilisés par lui.

Le bailleur doit aussi appliquer les obligations en matière d'informations à fournir d'IAS 38, d'IAS 40 et d'IAS 41 pour les biens faisant l'objet de contrats de location simple.

Le bailleur doit fournir une analyse des échéances des paiements de loyers, en présentant les paiements de loyers non actualisés à recevoir sur une base annuelle pour au moins chacune des cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes.

TRANSACTIONS DE CESSIION-BAIL

Lease-back



Si une entité (le vendeur-preneur) cède un bien à une autre entité (l'acheteur-bailleur) et qu'elle le reprend en location de l'acheteur-bailleur, le vendeur-preneur et l'acheteur-bailleur doivent tous les deux comptabiliser le contrat de cession et le contrat de location en appliquant les dispositions suivantes.

Question de savoir si la cession constitue une vente

Pour déterminer si la cession du bien doit être comptabilisée comme une vente, l'entité doit appliquer les dispositions d'IFRS 15 relatives à la détermination du moment où une obligation de prestation est remplie.

1. La cession du bien constitue une vente

Si la cession du bien par le vendeur-preneur satisfait aux exigences d'IFRS 15 et qu'elle peut donc être comptabilisée comme une vente d'actif :

- Le vendeur-preneur doit évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail proportionnellement à la valeur comptable antérieure du bien dont le vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation. Le vendeur-preneur doit donc comptabiliser uniquement le profit ou la perte réalisé, le cas échéant, sur les droits cédés à l'acheteur-bailleur ;
- L'acheteur-bailleur doit comptabiliser l'achat du bien suivant les normes applicables et le contrat de location suivant les dispositions d'IFRS 16 relatives à la comptabilité du bailleur.

Si la juste valeur de la contrepartie de la vente de l'actif ne correspond pas à la juste valeur de ce dernier, ou si les paiements de loyers ne sont pas aux taux du marché, l'entité doit apporter les ajustements suivants pour évaluer le produit de la vente à la juste valeur :

- Considérer les conditions inférieures à celles du marché comme des paiements de loyers anticipés ;
- Considérer les conditions supérieures à celles du marché comme un financement supplémentaire accordé par l'acheteur-bailleur au vendeur-preneur.

L'entité doit évaluer les ajustements pouvant être exigés par le paragraphe précédent sur la base du plus facile à déterminer des deux montants suivants :

- La différence entre la juste valeur de la contrepartie de la vente et la juste valeur de l'actif ;
- La différence entre la valeur actualisée des paiements de loyers prévus au contrat et la valeur actualisée des paiements de loyers aux taux du marché.

Exemple 23 - Transaction de cession-bail où le transfert constitue une vente :

L'entreprise C vend un immeuble de bureaux à l'entreprise D pour 2 000 000 UM en numéraire. Immédiatement avant la transaction, l'immeuble est comptabilisé à un coût de 1 000 000 UM. Dans le même temps, C conclut avec D un contrat lui conférant le droit d'utiliser l'immeuble pendant 18 ans, en contrepartie d'un loyer annuel de 120 000 UM payable à la fin de chaque année.

$$JV = 1800000$$

$$VEN = 1000000$$

Le transfert de l'immeuble de bureaux est une vente au sens d'IFRS 15. La juste valeur de l'immeuble de bureaux à la date de cession est de 1 800 000 UM. Le prix de cession de l'immeuble étant différent de la juste valeur, C et D effectuent des ajustements pour comptabiliser la transaction à la juste valeur. L'excédent du prix de vente sur la juste valeur, soit 200 000 UM (2 000 000 - 1 800 000) est enregistré comme un financement supplémentaire fourni à C par D. Le taux d'emprunt marginal du preneur est de 4,5% par an.

La valeur actualisée des loyers annuels s'élève à 1 459 200 UM, soit 200 000 UM au titre du financement supplémentaire et 1 259 200 au titre du contrat de location.

C comptabilise la transaction comme suit :

- ✓ C évalue l'**actif droit d'utilisation conservé** dans le cadre de la prise à bail de l'immeuble de bureaux comme **une partie de sa valeur comptable précédente**, soit 699 556 UM ($1\,259\,200 / 1\,800\,000 * 1\,000\,000$).
- ✓ C comptabilise en résultat net **uniquement la partie du produit de cession liée au transfert des droits à D**, soit 240 356 UM. Le total du résultat de cession de l'immeuble s'élève à 800 000 UM ($1\,800\,000 - 1\,000\,000$), dont :
 - 559 644 UM ($1\,259\,200 / 1\,800\,000 * 800\,000$) **au titre du droit d'utilisation de l'actif conservé par C** ; et
 - 240 356 UM ($1\,800\,000 - 1\,259\,200 / 1\,800\,000 * 800\,000$) **au titre des droits transférés à D**.

À la date de commencement, C passe l'écriture suivante :

.../.../...		
Trésorerie (B)	2 000 000	
Actif droit d'utilisation (B)	699 556	
Bâtiments (B)		1 000 000
Passif financier (B)		1 459 200
Produit de cession-bail (R)	/	240 356
Comptabilisation de la transaction de cession-bail		

2. La cession du bien ne constitue pas une vente

Si la cession du bien par le vendeur-preneur ne satisfait pas aux exigences d'IFRS 15 et ne peut donc pas être comptabilisée comme une vente d'actif :

- a) Le vendeur-preneur doit **laisser le bien cédé comptabilisé** et il doit comptabiliser un **passif financier égal au produit de la cession** en appliquant IFRS 9 ;
- b) L'acheteur-bailleur ne doit pas comptabiliser le bien cédé et il doit comptabiliser **un actif financier** égal au produit de la cession en appliquant IFRS 9.

➔ **Les deux parties comptabilisent donc un instrument financier** conformément à IFRS 9, Instruments financiers.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET TRANSITION

IFRS 16 est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Une application anticipée est permise pour les entités qui appliquent IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, à la date de première application d'IFRS 16 ou préalablement à celle-ci.

IFRS 16 prévoit des exigences spécifiques en matière de transition, concernant :

- La définition d'un contrat de location (en permettant le maintien de la classification selon IAS 17 et IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location, à la date de première application d'IFRS 16) ;
- L'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et des passifs de location (allègements par rapport à l'approche rétrospective intégrale) ;
- Les transactions de cession-bail avant la date de première application (nécessitant une comptabilisation qui repose sur la qualification de la transaction comme une cession-location simple ou comme une cession-location financement selon IAS 17) ;
- Les montants précédemment comptabilisés dans le cadre des regroupements d'entreprises (exigeant que tout actif ou passif relatif aux termes favorables ou non favorables des contrats de location simple soit décomptabilisé et que les valeurs comptables des droits d'utilisation de l'actif y afférents soient ajustées à hauteur du montant correspondant).

Un preneur peut appliquer IFRS 16 de façon entièrement rétrospective ou adopter une approche rétrospective modifiée. Si cette dernière modalité est choisie, une entité n'est pas tenue de retraiter les informations comparatives et l'effet cumulatif de l'application initiale de la nouvelle norme doit être présenté comme un ajustement du solde d'ouverture des résultats non distribués (ou, s'il y a lieu, d'une autre composante des capitaux propres).

L'approche rétrospective modifiée est la suivante :

- Actif droit d'utilisation * Comme si IFRS 16 avait toujours été appliquée OU Passif de loyers
- Passif de loyers Valeur actualisée des paiements restants

- Actif droit d'utilisation Valeur comptable de l'actif sous IAS 17
- Passif de loyers Valeur comptable du passif sous IAS 17

(*) Suivant l'approche rétrospective simplifiée, un preneur choisit, pour chaque contrat de location, la manière d'évaluer l'actif droit d'utilisation lors de la transition à IFRS 16.

Un preneur évalue un actif droit d'utilisation qui sera comptabilisé en immeuble de placement suivant la méthode de la juste valeur d'IAS 40 à partir de la date de première application. Il ne doit pas ajuster les contrats de location précédemment comptabilisés en immeubles de placement suivant la méthode de la juste valeur d'IAS 40 lors de la transition.

ÉTUDES DE CAS

Cas n°1 – Détermination de la durée d'un contrat de location

La société « S1 » a pris un matériel en location. La durée de location prévue au contrat est de 8 ans. Compte tenu de la spécificité du bien, le contrat prévoit que :

- Le locataire ne pourra pas le résilier avant 5 ans ;
- S'il le résilie entre la 6^{ème} et la 8^{ème} année, il devra payer au bailleur une indemnité égale au double des loyers restant à payer ;
- A l'issue de la 8^{ème} année, le locataire pourra prolonger le contrat de deux années supplémentaires ; les loyers suivants seront alors réduits de 50%.

Compte tenu de l'indemnité à payer, l'option de résiliation ne sera probablement pas exercée. En revanche, l'option de prolongation semble économiquement rentable étant donné la modicité des loyers pendant la période supplémentaire. La durée du contrat est donc de $5 + 3 + 2 = 10$ ans.

Cas n°2 – Comptabilisation d'un contrat de location (simple) chez le preneur

• Comptabilisation initiale

La société « S2 » est locataire des locaux dans lesquels est domicilié son siège social. La durée de location est de 8 ans et le loyer annuel de 150 000 UM. Au début du bail (01/01/N), cette société a versé un dépôt de garantie de 100 000 UM qui lui sera restitué à la fin de la période de location si les locaux ne seront pas détériorés. Au début de la période de location, la valeur de marché des locaux est estimée à 3 000 000 UM et on considère qu'à la fin du bail, elle sera de 2 800 000 UM.

La société « S2 » n'ayant pris aucun engagement concernant cette valeur, ce dernier montant représente la valeur résiduelle non garantie.

Le taux implicite du contrat de location est donc le taux « t » tel que :

$$3\,000\,000 = 100\,000 + \sum_{i=1}^7 \frac{150\,000}{(1+t)^i} + \frac{150\,000 - 100\,000 + 2\,800\,000}{(1+t)^8}$$

La résolution de cette équation donne $t = 4,435\%$.

Le montant de l'obligation locative s'obtient en actualisant les paiements prévus à ce taux :

$$100\,000 + \sum_{i=1}^7 \frac{150\,000}{(1,04435)^i} + \frac{150\,000 - 100\,000}{(1,04435)^8} = 1\,021\,346 \text{ UM}$$

En l'absence de coûts directs initiaux, ce montant représente aussi l'actif à comptabiliser au titre du droit d'utilisation des locaux.

Au début de la période de location, la société « S2 » comptabilise donc l'écriture suivante :

01/01/N		
Droits d'utilisation d'immobilisations (B)	1 021 346	
Engagements de location (B)		921 346
Banque (B)		100 000

• Évaluation ultérieure

Supposons qu'au début de la période de location, les locaux loués ont une durée d'utilité résiduelle de 30 ans.

En l'absence d'option d'achat par le locataire, la durée d'amortissement du droit d'utilisation est le minimum entre 30 et 8 ans (durée du contrat), soit 8 ans.

Quant aux loyers payés, ils doivent être décomposés en intérêts et remboursements pour déterminer la partie qui doit être comptabilisée en charges et celle qui doit être portée en diminution de la dette.

	Palements (1)	Intérêts (2) = (4) x 4,435%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Obligation locative (4)
				1 021 346
				921 346
01/01/N	100 000		100 000	812 208
31/12/N	150 000	40 862	109 138	698 229
31/12/N+1	150 000	36 021	113 979	579 196
31/12/N+2	150 000	30 966	119 034	454 883
31/12/N+3	150 000	25 687	124 313	325 057
31/12/N+4	150 000	20 174	129 826	189 473
31/12/N+5	150 000	14 416	135 584	47 876
31/12/N+6	150 000	8 403	141 597	0
31/12/N+7	50 000	2 123	47 877	

Pendant la période de location, les écritures seront donc :

31/12/N		
Dotations aux amortissements (R) [1 021 346 / 8]	127 668	
Amortissements droits d'utilisation (B)		127 668

31/12/N		
Intérêts (R)	40 862	
Engagements de location (B)	109 138	
Banque (B)		150 000

31/12/N+1		
Dotations aux amortissements (R)	127 668	
Amortissements droits d'utilisation (B)		127 668

31/12/N+1		
Intérêts (R)	36 021	
Engagements de location (B)	113 979	
Banque (B)		150 000

Etc.

31/12/N+7		
Dotations aux amortissements (R)	127 670	
Amortissements droits d'utilisation (B)		127 670

31/12/N+7		
Intérêts (R)	2 123	
Engagements de location (B)	47 877	
Banque (B)		50 000

Cas n°3 - Comptabilisation d'un contrat de location (simple) chez le bailleur

Supposons que l'immeuble dans lequel sont situés les locaux de la société « S2 » a été acquis par le bailleur pour un coût de 20 000 000 UM et que sa durée de vie est de 40 ans.

Chaque année, le bailleur passe les écritures suivantes :

31/12/N		
Dotations aux amortissements (R) [20 000 000 / 40]	500 000	
Amortissements des immeubles de placement (B)		500 000

31/12/N		
Banque (B)	150 000	
Produits de locations (B)		150 000

Cas n°4 - Comptabilisation d'un contrat de location (financement) chez le preneur

• Comptabilisation Initiale

La société « S3 » a lancé un appel d'offres pour se procurer un matériel répondant à ses besoins. Le bien a été financé par un contrat de crédit-bail conclu avec une société financière spécialisée au début de l'année N. Le prix de vente habituel du matériel loué est de 100 000 UM. Les modalités du contrat de location sont les suivantes :

- versement initial : 20 000 UM,
- durée du contrat : 4 ans,
- 16 loyers trimestriels de 6 000 UM versés à terme échu,
- option d'achat à la fin de la 4^{ème} année pour 3 000 UM. = *P^x ex option*

On estime que la valeur résiduelle du bien à l'issue de la période de location sera de 7 000 UM. /

Le prix d'exercice de l'option d'achat (3 000 UM) étant largement inférieur à la valeur du bien à la même date (7 000 UM), la société « S3 » prévoit de l'exercer. La valeur résiduelle non garantie s'élève donc à 7 000 - 3 000 = 4 000 UM.

Supposons également que la société « S3 » a supporté 3 500 UM de frais directs pour préparer l'appel d'offres et évaluer les propositions reçues.

Le taux implicite du contrat de location est le taux « t » (trimestriel) tel que :

$$100\,000 + 3\,500 = 20\,000 + \sum_{i=1}^{15} \frac{6\,000}{(1+t)^i} + \frac{6\,000 + 3\,000 + 4\,000}{(1+t)^{16}}$$

La résolution de cette équation donne $t = 2,434\%$

L'obligation locative est égale à la valeur actuelle des montants suivants :

- le versement initial de 20 000 UM,
- les 16 loyers trimestriels de 6 000 UM,
- le prix d'exercice de l'option d'achat (3 000 UM).

$$20\,000 + \sum_{i=1}^{15} \frac{6\,000}{(1,02434)^i} + \frac{6\,000 + 3\,000}{(1,02434)^{16}} = 100\,776 \text{ UM}$$

Quant au coût d'entrée du droit d'utilisation du matériel, il est égal à ce montant majoré des coûts directs initiaux, soit $100\,776 + 3\,500 = 104\,276 \text{ UM}$.

L'écriture passée au début de la période de location est donc :

01/01/N		
Droits d'utilisation d'immobilisations (B)	104 276	
Engagements de location (B) [100 776 - 20 000]		80 776
Banque (B) [20 000 + 3 500]		23 500

• **Évaluation ultérieure**

La durée d'utilité du matériel est de 5 ans et la valeur résiduelle à l'issue de cette durée est nulle.

La société « S3 » ayant l'intention d'exercer l'option d'achat, le matériel doit être amorti sur sa durée d'utilité.

La décomposition des paiements se présente ainsi :

	Paielements (1)	Intérêts (2) = (4) x 2,434%	remboursements (3) = (1) - (2)	Obligation locative (4)
				100 776
Début N	20 000		20 000	80 776
T 01	6 000	1 966	4 034	76 742
T 02	6 000	1 868	4 132	72 610
T 03	6 000	1 767	4 233	68 377
T 04	6 000	1 664	4 336	64 041
Total année N	44 000	7 265	36 735	
T 05	6 000	1 559	4 441	59 599
T 06	6 000	1 450	4 550	55 050
T 07	6 000	1 340	4 660	50 390
T 08	6 000	1 226	4 774	45 616
Total année N+1	24 000	5 575	18 425	
T 09	6 000	1 110	4 890	40 727
T 10	6 000	991	5 009	35 717
T 11	6 000	869	5 131	30 586
T 12	6 000	744	5 256	25 331
Total année N+2	24 000	3 715	20 285	
T 13	6 000	616	5 384	19 947
T 14	6 000	485	5 515	14 433
T 15	6 000	351	5 649	8 784
T 16	6 000	214	8 786	0
Total année N+3	27 000	1 667	25 333	

D'où les écritures suivantes :

31/12/N		
Dotations aux amortissements (R) [104 276 / 5]	20 855	
Amortissements droits d'utilisation (B)		20 855

.../.../N		
Intérêts (R)	7 265	
Engagements de location (B)	16 735	
Banque (B)		24 000

Etc.

31/12/N+3		
Dotations aux amortissements (R)	20 855	
Amortissements droits d'utilisation (B)		20 855

.../.../N+3		
Intérêts (R)	1 667	
Engagements de location (B)	25 333	
Banque (B)		27 000

après ex option d'achat

31/12/N+3		
Amortissements droits d'utilisation (B) [20 855 x 4]	83 420	
Matériels (B)	20 856	
Droits d'utilisation d'immobilisations (B)		104 276

31/12/N+4		
Dotations aux amortissements (R)	20 856	
Amortissements des matériels (B)		20 856

Cas n°5 - Comptabilisation d'un contrat de location (financement) chez le bailleur

Supposons que les frais directs initiaux supportés par le bailleur pour répondre à l'appel d'offres lancé par la société « S3 » soient de 5 000 UM. S'il pense que le locataire exercera l'option d'achat à la fin de la période de location, le taux implicite du contrat pour le bailleur est le taux « t » tel que :

$$I_0 \quad 100\,000 + 5\,000 = 20\,000 + \sum_{i=1}^{15} \frac{6\,000}{(1+t)^i} + \frac{6\,000 + 3\,000 (*)}{(1+t)^{16}}$$

(*) La valeur résiduelle non garantie n'est pas prise en compte car le locataire est supposé exercer l'option d'achat. C'est donc lui, et non le bailleur, qui l'obtiendra.

NE pas oublier
VAN G
con ex
opti
achat

La solution de cette équation est $t = 1,804\%$.

Les loyers doivent donc être décomposés ainsi :

	Palements (1)	Intérêts (2) = (4) x 1,804%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Obligation locative (4)
				105 000
Début N	20 000		20 000	85 000
T 01	6 000	1 533	4 467	80 533
T 02	6 000	1 453	4 547	75 986
T 03	6 000	1 371	4 629	71 357
T 04	6 000	1 287	4 713	66 644
Total année N	44 000	5 644	38 356	
T 05	6 000	1 202	4 798	61 846
T 06	6 000	1 116	4 884	56 962
T 07	6 000	1 028	4 972	51 989
T 08	6 000	938	5 062	46 927
Total année N+1	24 000	4 284	19 716	
T 09	6 000	847	5 153	41 773
T 10	6 000	754	5 246	36 527
T 11	6 000	659	5 341	31 186
T 12	6 000	563	5 437	25 748
Total année N+2	24 000	2 823	21 177	
T 13	6 000	464	5 536	20 213
T 14	6 000	365	5 635	14 578
T 15	6 000	263	5 737	8 841
T 16	9 000	159	8 841	0
Total année N+3	27 000	1 251	25 749	

Le contrat sera comptabilisé ainsi :

01/01/N		
Investissement net en location (B)	105 000	
Banque (6) [100 000 + 5 000]		105 000

.../.../N		
Banque (B)	44 000	
Produits de locations (R)		5 644
Investissement net en location (B)		38 356

.../.../N+1		
Banque (B)	24 000	
Produits de locations (R)		4 284
Investissement net en location (B)		19 716

.../.../N+2		
Banque (B)		
Produits de locations (R)	24 000	
Investissement net en location (B)		2 823
		21 177
.../.../N+3		
Banque (B)		
Produits de locations (R)	24 000	
Investissement net en location (B)		1 251
		25 749

Cas n°6 – Exemption au modèle unique de comptabilisation d'un contrat de location par le preneur (contrat de location de faible valeur)

La société « S4 » a pris en location 10 tablettes informatiques pour équiper ses vendeurs. Le contrat, signé le 01/01/N, est de 3 ans. Il prévoit :

- un versement initial de 1 200 UM,
- et 12 loyers trimestriels de 600 UM.

Le coût total (8 400 UM) sera étalé sur 3 ans en constatant chaque année une charge de $8\,400 / 3 = 2\,800$ UM.

Supposons que la société « S4 » choisit de ne pas appliquer le modèle unique de comptabilisation des contrats de location par les preneurs prévu par IFRS 16 (comptabilisation au bilan d'un actif droit d'utilisation et d'un passif sous forme d'obligation locative) au contrat de location conclu le 01/01/N et portant sur 10 tablettes informatiques (biens sous-jacents de faible valeur à l'état neuf). Les écritures comptables sont alors les suivantes :

.../.../N		
Locations (R)	2 800	
Charges payées d'avance (B)	800	
Banque (B) [1 200 + (600 x 4)]		3 600

.../.../N+1		
Location (R)	2 800	
Banque (B) [600 x 4]		2 400
Charges payées d'avance (B)		400

.../.../N+2		
Location (R)	2 800	
Banque (B) [600 x 4]		2 400
Charges payées d'avance (B)		400

Cas n°7 – Modification de l'obligation locative

Le 01/01/N, la société « S5 » a pris en location un matériel dont la juste valeur à cette date est de 100 000 UM. Le contrat de location prévoit :

- un versement initial de 15 000 UM,
- 4 loyers annuels de 20 000 UM,
- la possibilité de prolonger le contrat de 2 ans contre paiement de deux loyers annuels de 10 000 UM.

La valeur résiduelle du bien à la fin de la 4^{ème} année étant estimée à 30 000 UM, la société « 55 » a l'intention d'exercer l'option de prolongation. La durée du contrat au début de la période de location est donc de 6 ans.

On considère que la valeur résiduelle du bien à la fin de la 6^{ème} année sera de 5 000 UM. En l'absence d'option d'achat, ce montant correspond à la valeur résiduelle non garantie.

Le taux implicite initial du contrat de location est donc le taux « t » tel que :

$$100\,000 = 15\,000 + \sum_{i=1}^4 \frac{20\,000}{(1+t)^i} + \frac{10\,000}{(1+t)^5} + \frac{10\,000 + 5\,000}{(1+t)^6}$$

Soit $t = 6,946\%$.

L'obligation locative initiale est donc :

$$15\,000 + \sum_{i=1}^4 \frac{20\,000}{(1,06946)^i} + \frac{10\,000}{(1,06946)^5} + \frac{10\,000}{(1,06946)^6} = 96\,658 \text{ UM}$$

Les paiements prévus se décomposent ainsi :

	Paielements (1)	Intérêts (2) = (4) x 6,946%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Obligation locative (4)
				96 658
01/01/N	15 000			81 658
31/12/N	20 000	5 672	14 328	67 330
31/12/N+1	20 000	4 677	15 323	52 007
31/12/N+2	20 000	3 612	16 388	35 619
31/12/N+3	20 000	2 474	17 526	18 093
31/12/N+4	10 000	1 257	8 743	9 350
31/12/N+5	10 000	649	9 351	0

Les deux premières années, le contrat a été comptabilisé ainsi :

01/01/N		
Droits d'utilisation d'immobilisations (B)	96 658	
Engagements de location (B)		81 658
Banque (B)		15 000

31/12/N		
Dotation aux amortissements (R) [96 658 / 6]	16 110	
Amortissements droits d'utilisation (B)		16 110

31/12/N		
Intérêts (R)	5 672	
Engagements de location (B)	14 328	
Banque (B)		20 000

31/12/N+1		
Dotation aux amortissements (R) [96 658 / 6]	16 110	
Amortissements droits d'utilisation (B)		16 110

31/12/N+1		
Intérêts (R)	4 677	
Engagements de location (B)	15 323	
Banque (B)		20 000

Supposons qu'à fin N+1, la société « S5 » décide qu'elle n'exercera pas l'option de prolongation.

La durée du contrat se trouve modifiée si le locataire :

⇒ *taux révisé*

- exerce une option qu'il n'avait pas prévu d'exercer ; ou
- renonce à exercer une option qu'il avait prévu d'exercer.

L'obligation locative doit alors être ajustée en actualisant les loyers restants à un taux reflétant les modifications des paiements. La valeur du droit d'utilisation doit être corrigée du même montant.

Rappelons que si les loyers sont modifiés en raison de la variation d'un indice ou d'une modification de l'estimation de la garantie de valeur résiduelle, IFRS 6 prévoit qu'il n'y a pas lieu de calculer le **taux implicite révisé**, l'ajustement de l'obligation locative (et du droit d'utilisation) s'effectuant alors aux taux implicite initial.

Compte tenu de la décision de la société « S5 » de ne pas exercer l'option de prolongation, le taux implicite révisé du contrat devient le taux « t » tel que :

$$100\,000 = 15\,000 + \sum_{i=1}^3 \frac{20\,000}{(1+t)^i} + \frac{20\,000 + 30\,000}{(1+t)^4}$$

C'est-à-dire $t = 9,48\%$.

Quant à l'obligation locative révisée au début de la location, elle est de :

$$15\,000 + \sum_{i=1}^4 \frac{20\,000}{(1,0948)^i} = 79\,118 \text{ UM}$$

La nouvelle décomposition des loyers est :

	Paielements (1)	Intérêts (2) = (4) x 6,946%	remboursements (3) = (1) - (2)	Obligation locative (4)
				79 118
01/01/N	15 000		15 000	64 118
31/12/N	20 000	6 078	13 922	50 196
31/12/N+1	20 000	4 759	15 241	34 954
31/12/N+2	20 000	3 314	16 686	18 268
31/12/N+3	20 000	1 732	18 268	0

À fin N+1, la dette présente un solde de 52 007 UM (cf. tableau initial). On est donc amené à diminuer l'obligation locative et la valeur du droit d'utilisation de $52\,007 - 34\,954 = 17\,053 \text{ UM}$.

31/12/N+1		
Engagements de location (B)	17 053	
Droits d'utilisation d'immobilisations (B)		17 053

Compte tenu des amortissements pratiqués les deux premières années, la valeur comptable du droit d'utilisation s'établit à $96\,658 - 16\,110 - 16\,110 - 17\,053 = 47\,385$ UM. Ce montant doit être amorti sur la durée de location résiduelle (2 ans). D'où les écritures suivantes :

31/12/N+2		
Dotation aux amortissements (R) [47 385/2]	23 693	
Amortissements droits d'utilisation (B)		23 693

31/12/N+2		
Intérêts (R)	3 314	
Engagements de location (B)	16 686	
Banque (B)		20 000

31/12/N+3		
Dotation aux amortissements (R) [47 385 / 2]	23 694	
Amortissements droits d'utilisation (B)		23 694

31/12/N+3		
Intérêts (R)	1 732	
Engagements de location (B)	18 268	
Banque (B)		20 000

Cas n°8 – Le bailleur est fabricant ou distributeur du bien loué – Conditions de crédit normales

Le 01/01/N, un distributeur consent une location-financement sur un bien dont le prix de vente au comptant est de 50 000 UM. Le contrat prévoit les paiements suivants :

- 8 000 UM à la livraison,
- 12 loyers trimestriels constants calculés de façon à assurer au bailleur un intérêt trimestriel de 2,8%.

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

Le taux d'intérêt (trimestriel) du marché pour un crédit de ce type est de 3%.

Le montant « L » du loyer trimestriel est tel que :

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

La solution de cette équation est $L = 4\,169$ UM.

Ainsi, les paiements futurs se décomposent comme suit :

	Paiements (1)	Intérêts (2) = (4) x 2,8%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Investissement net (4)
Début N	8 000			50 000
T 01	4 169		8 000	42 000
T 02	4 169	1 176	2 993	39 007
T 03	4 169	1 092	3 077	35 930
T 04	4 169	1 006	3 163	32 766
T 05	4 169	917	3 252	29 515
Total année N	24 676	4 191	20 485	
T 06	4 169	826	3 343	26 172
T 07	4 169	733	3 436	22 735
T 08	4 169	636	3 533	19 203
T 09	4 169	538	3 631	15 571
Total année N+1	16 676	2 733	13 943	
T 10	4 169	436	3 733	11 838
T 11	4 169	331	3 838	8 001
T 12	4 169	224	3 945	4 055
T 13	4 169	114	4 055	0
Total année N+2	16 676	1 105	15 571	

Supposons également que la conclusion de la transaction ait occasionné 2 000 UM de frais pour le bailleur.

La comptabilisation du contrat se fera ainsi :

01/01/N		
Investissement net en location (B)	50 000	
Ventes (R)		50 000

en charges contre le bailleur et fabricant/distributeur

01/01/N		
Frais de vente (R)	2 000	
Banque (B)		2 000

.../.../N		
Banque (B)	24 676	
Investissement net en location (B)		20 485
Produits financiers (R)		4 191

.../.../N+1		
Banque (B)	16 676	
Investissement net en location (B)		13 943
Produits financiers (R)		2 733

.../.../N+2		
Banque (B)	16 676	15 571
Investissement net en location (B)		1 105
Produits financiers (R)		

Cas n°9 - Le bailleur est fabricant ou distributeur du bien loué - Conditions de crédit particulièrement favorables (différentes de celles du marché)

Un fabricant de photocopieuses propose à ses clients de leur louer un matériel valant selon lui 4 800 UM, contre 12 loyers trimestriels de 400 UM. La publicité insiste sur le caractère « gratuit » du financement proposé ($12 \times 400 = 4 800$). Le coût de l'appareil pour le fabricant est de 4 000 UM.

Si on estime à 1,5% le taux d'intérêt trimestriel habituellement pratiqué pour le financement d'équipements de bureautique, le montant d'un contrat conclu le 1^{er} janvier N sera de :

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

Les loyers doivent donc être décomposés de la façon suivante :

	Paielements (1)	Intérêts (2) = (4) x 1,5 %	Remboursements (3) = (1) - (2)	Investissement net (4)
				4 363
T 01	400	65	335	4 028
T 02	400	60	340	3 689
T 03	400	55	345	3 344
T 04	400	50	350	2 994
Total année N	1 600	230	1 370	
T 05	400	45	355	2 639
T 06	400	40	360	2 279
T 07	400	34	366	1 913
T 08	400	29	371	1 542
Total année N+1	1 600	148	1 452	
T 09	400	23	377	1 165
T 10	400	17	383	782
T 11	400	12	388	394
T 12	400	6	394	0
Total année N+2	1 600	58	1 542	

On aura donc les écritures suivantes :

01/01/N		
Investissement net en location (B)	4 363	
Ventes (R)		4 363

01/01/N		
Coût des marchandises vendues (R)	4 000	
Stock de marchandises (B)		4 000

.../.../N		
Banque (B)		
Investissement net en location (B)	1 600	
Produits financiers (R)		1 370
		230
.../.../N+1		
Banque (B)		
Investissement net en location (B)	1 600	
Produits financiers (R)		1 452
		148
.../.../N+2		
Banque (B)		
Investissement net en location (B)	1 600	
Produits financiers (R)		1 542
		58

D'où les résultats suivants (avant impôt) :

	N	N+1	N+2
Marge brute : 4 363 - 4 000 =	363		
Produits financiers	230	148	58
Total	593	148	58
Au lieu de :			
Marge brute : 4 800 - 4 000 =	800		
Produits financiers	0	0	0
Total	800	0	0

Cas n°10 – Cession-bail – La cession du bien constitue une vente selon IFRS 15

Le 01/01/N, la société « S6 » cède son siège social à un établissement financier. Le contrat prévoit qu'elle sera locataire de ce bâtiment pendant les 10 années suivantes. Cet immeuble avait été acquis pour 6 000 000 UM et était amorti pour 2 000 000 UM. Sa juste valeur à la date de cession est de 5 000 000 UM et on estime qu'elle sera de 3 500 000 UM dans 10 ans. La durée de vie résiduelle de l'immeuble au 01/01/N est de 30 ans. La location est une location simple, sans option d'achat.

a) Premier cas : Le prix de cession (5 000 000 UM) et les loyers annuels (350 000 UM) correspondent aux conditions du marché.

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

$$5\,000\,000 = \sum_{i=1}^{10} \frac{350\,000}{(1+t)^i} + \frac{3\,500\,000}{(1+t)^{10}}, \text{ soit } t = 4,566\%$$

En appliquant ce taux aux paiements prévus, on obtient :

$$\sum_{i=1}^{10} \frac{350\,000}{(1,04566)^i} = 2\,760\,467 \text{ UM}$$

	Paielements (1)	Intérêts (2) = (4) x 4,566%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Obligation locative (4)
				2 760 467
31/12/N	350 000	126 047	223 953	2 536 514
31/12/N+1	350 000	115 821	234 179	2 302 335
31/12/N+2	350 000	105 128	244 872	2 057 463
31/12/N+3	350 000	93 947	256 053	1 801 409
31/12/N+4	350 000	82 255	267 745	1 533 664
31/12/N+5	350 000	70 029	279 971	1 253 693
31/12/N+6	350 000	57 245	292 755	960 939
31/12/N+7	350 000	43 878	306 122	654 817
31/12/N+8	350 000	29 900	320 100	334 716
31/12/N+9	350 000	15 284	334 716	0

Le vendeur-locataire continuera d'utiliser le bien pendant les 10 prochaines années. Le coût des droits d'utilisation correspondants s'obtient en multipliant la valeur comptable de l'immeuble (4 000 000 UM) par le pourcentage de droits conservés.

Ce pourcentage peut être estimé en comparant la juste valeur du bien et l'obligation locative à la date de cession. En effet, la juste valeur de l'immeuble au 01/01/N (5 000 000 UM) représente la valeur actuelle de la totalité des droits d'utilisation futurs.

Le coût des droits d'utilisation conservés par le vendeur peut donc être estimé à :

$$4\,000\,000 \times \frac{2\,760\,467}{5\,000\,000} = 2\,208\,374 \text{ UM}$$

Le contrat est donc comptabilisé ainsi :

- Chez le vendeur-locataire :

01/01/N		
Banque (B)	5 000 000	
Amortissements constructions (B)	2 000 000	
Droits d'utilisation d'immobilisations (B)	2 208 374	
Constructions (B)		6 000 000
Engagements de location (B)		2 760 467
Gain sur cession-bail (R)		447 907

31/12/N		
Dotation aux amortissements (R) [2 208 374 / 10]	220 837	
Amortissements droits d'utilisation (B)		220 837

31/12/N		
Engagements de location (B)	223 953	
Intérêts (R)	126 047	
Banque (B)		350 000

31/12/N+1		
Dotation aux amortissements (R) [2 208 374 / 10]	220 837	
Amortissements droits d'utilisation (B)		220 837
31/12/N+1		
Engagements de location (B)	234 179	
Intérêts (R)	115 821	
Banque (B)		350 000
Etc.		

• **Chez l'acheteur-bailleur :**

La location est une location simple, d'où les écritures suivantes :

01/01/N		
Immeubles de placement (B)	5 000 000	
Banque (B)		5 000 000

31/12/N		
Dotation aux amortissements (R) [5 000 000 / 30]	166 667	
Amortissements immeubles de placement (B)		166 667

31/12/N		
Banque (B)	350 000	
Produits de location (R)		350 000

31/12/N+1		
Dotation aux amortissements (R) [5 000 000 / 30]	166 667	
Amortissements immeubles de placement (B)		166 667

31/12/N+1		
Banque (B)	350 000	
Produits de location (R)		350 000

Etc.

b) Deuxième cas : Le prix de cession (6 000 000 UM) et les loyers annuels (476 790 UM) sont supérieurs aux prix du marché.

Étant donné que le supplément de loyers compense l'excédent du prix de cession, le taux implicite du contrat est le même que dans le cas précédent :

$$6\,000\,000 = \sum_{i=1}^{10} \frac{476\,790}{(1+t)^i} + \frac{3\,500\,000}{(1+t)^{10}}, \text{ soit } i = 4,566\%$$

En appliquant ce taux aux paiements prévus, on obtient :

$$\sum_{i=1}^{10} \frac{476\,790}{(1,04566)^i} = 3\,760\,467 \text{ UM, dont } 1\,000\,000 \text{ UM sont dus à la surévaluation du prix de cession.}$$

La décomposition des loyers est la suivante :

	Paiements (1)	Intérêts (2) = (4) x 4,5703 %	Remboursements (3) = (1) - (2)	Obligation locative (4)
				3 760 467
				3 455 385
31/12/N	476 790	171 708	305 082	3 136 373
31/12/N+1	476 790	157 778	319 012	2 802 794
31/12/N+2	476 790	143 211	333 579	2 453 983
31/12/N+3	476 790	127 979	348 811	2 089 245
31/12/N+4	476 790	112 052	364 738	1 707 853
31/12/N+5	476 790	95 398	381 392	1 309 048
31/12/N+6	476 790	77 983	398 807	892 029
31/12/N+7	476 790	59 773	417 017	455 970
31/12/N+8	476 790	40 731	436 059	0
31/12/N+9	476 790	20 820	455 970	

Le coût des droits d'utilisation conservés par le vendeur s'établit toujours à :

$$4\,000\,000 \times \frac{(3\,760\,467 - 1\,000\,000)}{5\,000\,000} = 2\,208\,374 \text{ UM}$$

Les écritures sont donc :

• **Chez le vendeur-locataire :**

01/01/N		
Banque (B)		
Amortissements constructions (B)	6 000 000	
Droits d'utilisation d'immobilisations (B)	2 000 000	
	2 208 374	
Constructions (B)		6 000 000
Engagements de location (B)		3 760 467
Gain sur cession-bail (R)		447 907

31/12/N		
Dotation aux amortissements (R) [2 208 374 / 10]	220 837	
Amortissements droits d'utilisation (B)		220 837

31/12/N		
Engagements de location (B)		
Intérêts (R)	305 082	
	171 708	
Banque (B)		476 790

31/12/N+1		
Dotation aux amortissements (R) [2 208 374 / 10]	220 837	
Amortissements droits d'utilisation (B)		220 837

31/12/N+1		
Engagements de location (B)		
Intérêts (R)	319 012	
	157 778	
Banque (B)		476 790
Etc.		

• **Chez l'acheteur-bailleur :**

Le supplément de prix payé lors de la cession (1 000 000 UM) doit être considéré comme un prêt qui sera remboursé par l'excédent des loyers futurs.

L'annuité de ce prêt est le montant « A » tel que :

$$1\,000\,000 = \sum_{i=1}^{10} \frac{A}{(1,04566)^i} = A \left[\frac{1 - (1,04566)^{-10}}{0,04566} \right], \text{ soit } A = 126\,790 \text{ UM}$$

Le tableau de remboursement de ce prêt est :

	Annuités (1)	Intérêts (2) = (4) x 4,566%	Remboursements (3) = (1) - (2)	Montant restant dû
31/12/N	126 790			1 000 000
31/12/N+1	126 790	45 661	81 129	918 871
31/12/N+2	126 790	41 957	84 833	834 038
31/12/N+3	126 790	38 083	88 707	745 332
31/12/N+4	126 790	34 033	92 757	652 574
31/12/N+5	126 790	29 797	96 993	555 582
31/12/N+6	126 790	25 369	101 421	454 160
31/12/N+7	126 790	20 738	106 052	348 108
31/12/N+8	126 790	15 895	110 895	237 213
31/12/N+9	126 790	10 831	115 959	121 255
		5 537	121 253	0

01/01/N		
Immeuble de placement (B)		
Prêts (B)	5 000 000	
	1 000 000	
Banque (B)		6 000 000

31/12/N		
Dotation aux amortissements (R) [5 000 000 / 30]	166 667	
Amortissements immeubles de placement (B)		166 667

31/12/N		
Banque (B)	476 790	
Prêts (B)		81 129
Produits financiers (R)		45 661
Produits de location (R)		350 000

31/12/N+1		
Dotation aux amortissements (R) [5 000 000 / 30]	166 667	
Amortissements immeubles de placement (B)		166 667
31/12/N+1		
Banque (B)	476 790	
Prêts (B)		84 833
Produits financiers (R)		41 957
Produits de location (R)		350 000
Etc.		

Cas n°11 - *Avantage incitatif à la location*

Preneur conclut un contrat de location de 10 ans visant un étage d'un bâtiment, contrat qui est assorti d'une option de prolongation de 5 ans. Les paiements de loyers s'établissent à 50 000 UM par année pendant la durée initiale du contrat de location, et à 55 000 UM par année pendant la période optionnelle, et sont dans les deux cas payables au début de chaque année. Pour obtenir le contrat de location, Preneur engage des coûts directs initiaux de 20 000 UM, soit un montant de 15 000 UM se rapportant à un paiement effectué à un ancien locataire qui occupait cet étage du bâtiment et un montant de 5 000 UM se rapportant à une commission payée au courtier immobilier qui s'est occupé de la transaction de location. Pour inciter Preneur à conclure le contrat de location, Bailleur a accepté de rembourser à Preneur la commission de courtage immobilier de 5 000 UM.

À la date de début, Preneur arrive à la conclusion qu'il n'a pas la certitude raisonnable d'exercer l'option de prolongation du contrat de location et établit de ce fait que la durée du contrat de location est de 10 ans.

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location ne peut être déterminé facilement. Le taux d'emprunt marginal de Preneur est de 5 % par année, ce qui reflète le taux fixe auquel Preneur pourrait emprunter un montant similaire à la valeur de l'actif au titre du droit d'utilisation, dans la même monnaie, pour une durée de 10 ans, avec une garantie similaire.

À la date de début, Preneur effectue le paiement de loyer de la première année, engage les coûts directs initiaux, reçoit l'avantage incitatif à la location de Bailleur et évalue l'obligation locative à la valeur actualisée des 9 paiements restants de 50 000 UM, établie au moyen du taux d'intérêt de 5% par année, soit 355 391 UM.

Preneur comptabilise initialement les actifs et les passifs se rattachant au contrat de location comme suit :

.../.../N		
Actif au titre du droit d'utilisation (B)	405 391	
Obligation locative (B)		355 391
Trésorerie (B) - 1 ^{er} loyer		50 000

.../.../N		
Actif au titre du droit d'utilisation (B)	20 000	
Trésorerie (B) - coûts directs initiaux		20 000

.../.../N		
Trésorerie (B) - avantage incitatif à la location	5 000	
Actif au titre du droit d'utilisation (B)		5 000

* Exp: modification:

Entité 10 années location: Paiement 100 000 chaque fin année. T^x emprunt marginal premier = 6%. Début année 7; extension de 4 années additionnelles; T^x emprunt marginal = 7%.

⇒ La modification n'est pas associée à un nouveau contrat de location car il n'y a pas d'ap^l d'étendue (nouveau bail distinct)

⇒ Réévaluée au niveau taux à la date de modification

année	OL	Ant OL	Int	Annuité
0	736008,7			20
1	680169	55839,5	44160,5	100 000
2	620979,32	59189,86	40810,14	1
3	:			1
4	:			
5	:			
6	346522	74725,82	25274,18	
7				

$$100\,000 \times \frac{1 - (1,06)^{-10}}{0,06} = 736008,7$$

$$\text{Réévaluation: } 100\,000 \times \frac{1 - (1,07)^{-8}}{0,07} = 597130$$

$$\Rightarrow \text{Ajustement} = 597130 - 346522 = 250608$$

Actif locatif (Int)	250608
PL	2069

Exp: modification : ↓
 Entité 10 ans location 5000 mètres espace. Paiement 50000 chaque fin d'année.
 Taux marginal preneur 6%.
 Début année 6, bailleur et preneur accord réduction 2500m² espace +
 paiement 30 000. Taux marginal période restée 5%.

	passif locatif	Amort OL	Int
0	368004		
1	340084,24	27979,8	22080
2	310489,3	29595	20405,7
3			
4			
5	210618	35248	14752

Passif locatif immédiatement avant changement = 210618

$$\text{Actif locatif} = 368004 - \left(\frac{368004}{10} \times 5 \right) = 184002$$

* ↓ 50% actif (de 5000m² → 2500m²)

$$\text{Amort locatif rev} = 30000 \times \frac{1 - (1,05)^{-5}}{0,05} = 129884$$

Etape 1:

Passif locatif
210618 x 0,5

Actif Locatif
184002 x 0,5
#6: Gain

105309

92001

13308

Etape 2:

Actif locatif
129884 - 105309
Passif locatif

24575

24575