



IFRS 16 Contrats de location

Plus de transparence au bilan des sociétés

First Impressions

Février 2016

kpmg.com/ifrs



Sommaire

Plus de transparence au bilan des sociétés	1	6 Autres sujets	37
1 IFRS 16 en bref	2	6.1 Transactions de cession-bail	37
1.1 Points-clés	2	6.2 Contrats de sous-location	40
1.2 Principaux impacts	3	6.3 Immeubles de placement	41
2 Présentation	4	6.4 Modifications du contrat de location	42
3 Définition du contrat de location	5	6.4.1 Preneur	42
3.1 Présentation	5	6.4.2 Bailleur – Modification d'un contrat	43
3.2 Actif identifié	6	de location-financement	43
3.3 Avantages économiques	7	6.4.3 Bailleur – Modification d'un contrat	43
3.4 Droit de diriger l'utilisation	9	de location simple	43
3.5 Droits protectifs	11	7 Informations à fournir	45
3.6 Mesures de simplification pratiques	12	7.1 Objectif général des informations à fournir	45
3.7 Composantes location et composantes services	14	7.2 Informations à fournir pour les preneurs	46
Étape 1 : identification des composantes	14	7.3 Informations à fournir pour les bailleurs	47
Étape 2 : comptabilisation des composantes	15	8 Date d'application et transition	49
4 Comptabilité côté preneur	17	8.1 Date d'application	49
4.1 Modèle côté preneur	17	8.2 Définition du contrat de location	
4.2 Évaluation initiale du passif de loyers	18	lors de la transition	50
4.2.1 Présentation	18	8.3 Approche de transition du preneur	51
4.2.2 Durée de location	19	8.3.1 Approche rétrospective modifiée – Évaluation	51
4.2.3 Paiements au titre d'un contrat de location	21	8.3.2 Approche rétrospective modifiée – Mesures	
4.2.4 Taux d'actualisation	24	de simplification pratiques pour les contrats	
4.3 Évaluation initiale de l'actif droit d'utilisation	25	de location simple	52
4.4 Évaluation ultérieure du passif de loyers	27	8.4 Approche de transition du bailleur	53
4.4.1 Base d'évaluation	27	8.5 Effets de la transition sur les contrats	
4.4.2 Réévaluation du passif de loyers	27	de sous-location	53
4.5 Évaluation ultérieure de l'actif droit d'utilisation	29	8.6 Effets de la transition sur les transactions	
4.5.1 Base d'évaluation	29	de cession-bail	54
4.5.2 Amortissement de l'actif droit d'utilisation	30	9 Prochaines étapes	55
4.5.3 Dépréciation de l'actif droit d'utilisation	31	Annexe : Comparaison avec les US GAAP	58
4.6 Présentation	32	Au sujet de cette publication	61
5 Comptabilité côté bailleur	34	Restez informés	62

Plus de transparence au bilan des sociétés

La nouvelle norme relative aux contrats de location de l'IASB exige des entreprises qu'elles inscrivent la plupart de leurs contrats de location au bilan, y comptabilisant ainsi de nouveaux actifs et passifs.

En janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16 *Contrats de location*, concrétisant son souhait de voir figurer les contrats de location au bilan des preneurs. L'ensemble des entreprises louant des actifs significatifs dans le cadre de leur activité vont voir augmenter leurs actifs et leurs passifs. Cette norme va affecter un grand nombre de secteurs, allant des compagnies aériennes louant des avions, au commerce de détail louant des magasins. Plus le portefeuille de baux est large, plus l'impact sur les indicateurs-clés sera important.

Aujourd'hui, les entreprises doivent fournir sur les contrats de location simple figurant hors bilan des informations dont de nombreux analystes se servent pour retracer les états financiers publiés. L'apport de cette norme est une meilleure transparence et comparabilité des informations financières. Pour la première fois, les analystes auront accès à l'évaluation faite par les entreprises de leurs propres passifs de loyers, calculés selon une méthode unique applicable à toutes les entités établissant des états financiers IFRS.

Les impacts de cette norme ne sont cependant pas limités au bilan. Elle modifie également la comptabilisation tout au long de la durée du contrat de location. Les entreprises comptabiliseront des charges de manière dégressive pour la plupart des contrats de location, même dans les cas où elles payent des loyers annuels fixes. Par ailleurs, la norme met en place une ligne de démarcation entre les contrats de location et les contrats de service : les premiers figureront maintenant au bilan tandis que les contrats de service resteront hors bilan.

La nouvelle norme sera applicable dès janvier 2019⁽¹⁾. Auparavant, les entreprises devront collecter d'importantes quantités d'informations complémentaires concernant leurs contrats de location ainsi qu'établir de nouvelles estimations et de nouveaux calculs. Les nouvelles exigences sont moins complexes et moins coûteuses à mettre en œuvre que celles initialement envisagées par l'IASB. La mise en conformité aura néanmoins un coût. Pour certaines entreprises, la principale difficulté sera de réunir les informations requises. Pour d'autres, les questions les plus difficiles seront les questions de fond, telles que l'identification des transactions contenant ou non un contrat de location au sens de la norme.

Cette publication présente la nouvelle norme et la manière dont elle impactera les états financiers. Elle comprend des exemples et des informations pour vous aider à évaluer l'éventuel effet d'IFRS 16 sur votre activité et à déterminer dans quelle mesure votre entreprise est prête pour son application en 2019.

Kimber Bascom

Ramon Jubels

Sylvie Léger

Brian O'Donovan

Global IFRS leases leadership team KPMG

KPMG International Standards Group

(1) - Sous réserve de son adoption par l'UE, sans décalage dans la date d'application obligatoire

1

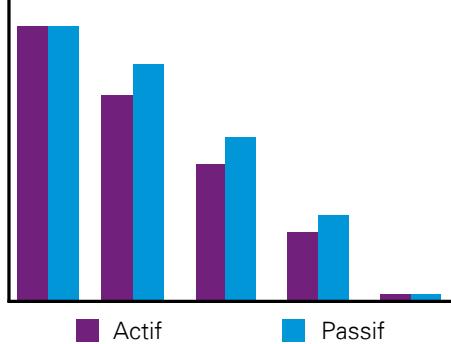
IFRS 16 en bref

1.1

Points-clés

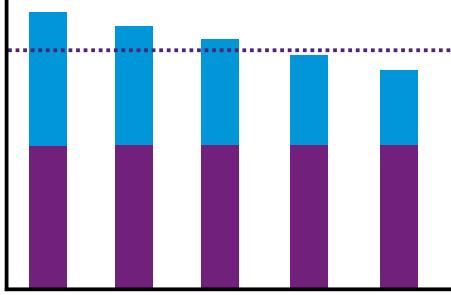
Thème	IFRS 16	Norme US GAAP
Modèle côté preneur	<ul style="list-style-type: none"> – Modèle unique de comptabilisation des contrats de location – Aucun test de classement des contrats de location – Chaque contrat de location figure au bilan : <ul style="list-style-type: none"> • il est traité comme l'acquisition d'un actif financée par un emprunt • le preneur comptabilise un actif droit d'utilisation et un passif de loyers 	<ul style="list-style-type: none"> – Modèle dual de comptabilisation des contrats de location – Test de classement des contrats de location selon les critères d'IAS 17 <i>Contrats de location</i> – Chaque contrat de location figure au bilan : <ul style="list-style-type: none"> • un contrat de location-financement est traité comme l'acquisition d'un actif financée par un emprunt • un contrat de location simple implique généralement la comptabilisation linéaire du total des charges locatives
Modèle côté bailleur	<ul style="list-style-type: none"> – Modèle dual de comptabilisation des contrats pour les bailleurs – Test de classement des contrats de location selon les critères d'IAS 17 – Modèle de comptabilisation des contrats de location-financement basé sur celui d'IAS 17 : comptabilisation de l'investissement net dans un contrat de location, avec une créance et un actif résiduel – Modèle de comptabilisation des contrats de location simple basé sur celui d'IAS 17 	
Mesures de simplification pratiques et allègements ciblés	<ul style="list-style-type: none"> – Exemption possible pour les preneurs relative aux contrats de courte durée, c'est-à-dire ceux dont la durée déterminée selon la nouvelle norme est de douze mois ou moins – Possibilité de comptabilisation au niveau d'un portefeuille si l'impact est peu différent de celui de l'approche individuelle – Exemption possible pour les preneurs relative aux contrats portant sur des éléments de faible valeur, c'est-à-dire ceux d'une valeur à neuf de 5 000 USD ou moins, même si le cumul est significatif 	<ul style="list-style-type: none"> – Aucune exemption pour les contrats portant sur des éléments de faible valeur
Date d'entrée en vigueur	<ul style="list-style-type: none"> – Exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 – Une application anticipée est permise si IFRS 15 <i>Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients</i> est également appliquée 	<ul style="list-style-type: none"> – Exercices ouverts à compter du 15 décembre 2018 – Une application anticipée est permise, même avant l'application de la version américaine de la norme sur les revenus

Impacts au bilan du preneur



Les sociétés détenant des contrats de location simple vont apparaître plus capitalisées mais également plus endettées

Impacts au compte de résultat du preneur



La charge de location sera dégressive même si les loyers annuels sont constants

1.2

Principaux impacts

Identification des contrats de location et extraction des données utiles. Les preneurs inscriront maintenant la plupart des contrats de location au bilan. Cette évolution peut impliquer un effort conséquent pour identifier l'ensemble des contrats de location et extraire les données y afférentes nécessaires à l'application de la norme. En vue de l'application du modèle simplifié pour les contrats de courte durée et ceux portant sur des éléments de faible valeur, les entreprises devront également identifier les contrats concernés et en extraire les principaux termes. (Voir section 3.)

Modification des principaux indicateurs. Les principaux indicateurs seront affectés par la comptabilisation de nouveaux actifs et passifs, ainsi que par les différences relatives à la date de comptabilisation et au classement des produits / charges de location. Ceci pourrait impacter les covenants bancaires et, selon les juridictions, les soldes d'impôts et la capacité des entreprises à verser des dividendes. (Voir 4.1.)

Nouvelles estimations et nouveaux jugements. La norme introduit de nouvelles estimations et nécessite l'exercice du jugement en ce qui concerne l'identification, le classement et l'évaluation des transactions relatives aux contrats de location. Les cadres dirigeants devront être impliqués dans ces décisions – au commencement du contrat et à la date de clôture, en raison des exigences de réappréciation continue. (Voir sections 3 and 4.)

Volatilité du bilan. Les exigences de révision d'estimations et de jugements comptables-clés à chaque date de clôture contenues dans la nouvelle norme introduisent une certaine volatilité des actifs et des passifs du preneur. Ceci pourrait affecter la capacité des entreprises à prévoir leurs résultats de manière précise. (Voir 4.4.2.)

Modification des termes contractuels et des pratiques commerciales. Afin de minimiser l'impact de la norme, certaines entreprises pourraient souhaiter revoir les termes de leurs contrats ainsi que leurs pratiques commerciales, par exemple en modifiant la structuration ou le prix d'une transaction, via la durée et les options de renouvellement des contrats de location. Il est par conséquent probable que la norme n'affecte pas uniquement le département responsable du reporting financier, mais également le département juridique et ceux en charge de la trésorerie, de la fiscalité, des achats, de l'immobilier, du budget, des ventes, de l'audit interne et de l'informatique.

Nouveaux systèmes et procédures. Il pourrait être utile de modifier les systèmes et les procédures pour obtenir les données nécessaires à l'application de la nouvelle norme, et notamment d'établir un inventaire de tous les contrats de location à la date de transition. La complexité, l'exercice du jugement et l'obligation de réappréciation sur une base continue pourraient créer le besoin de nouvelles ressources et de contrôles supplémentaires des activités de location tout au long de la durée des contrats.

Certains impacts ne sont pas encore quantifiables. Tant que d'autres autorités comptables et réglementaires ne se seront pas prononcées, les entreprises ne pourront évaluer parfaitement la situation. Par exemple, la nouvelle comptabilité pourrait entraîner dans certains pays des changements dans le traitement fiscal des contrats de location. La question de savoir comment les autorités de régulation prudentielle traiteront les nouveaux actifs et passifs au regard des fonds propres réglementaires est cruciale pour le secteur financier. (Voir 4.3.)

Considérations relatives à la transition. Il sera essentiel de prendre rapidement une décision sur la gestion de la transition vers la nouvelle norme. Pour de nombreuses entreprises, le choix de la méthode de transition et des mesures simplificatrices à appliquer aura un impact majeur sur le coût de mise en œuvre de la nouvelle norme et sur la comparabilité des données dans les années suivant la transition. (Voir section 8.)

La communication avec les parties prenantes nécessitera une réflexion approfondie. Les investisseurs et autres parties prenantes vont vouloir comprendre l'impact de la nouvelle norme sur l'activité. Leurs questions pourraient porter sur l'impact sur les résultats financiers, les coûts de mise en œuvre et les changements de pratiques commerciales envisagés.

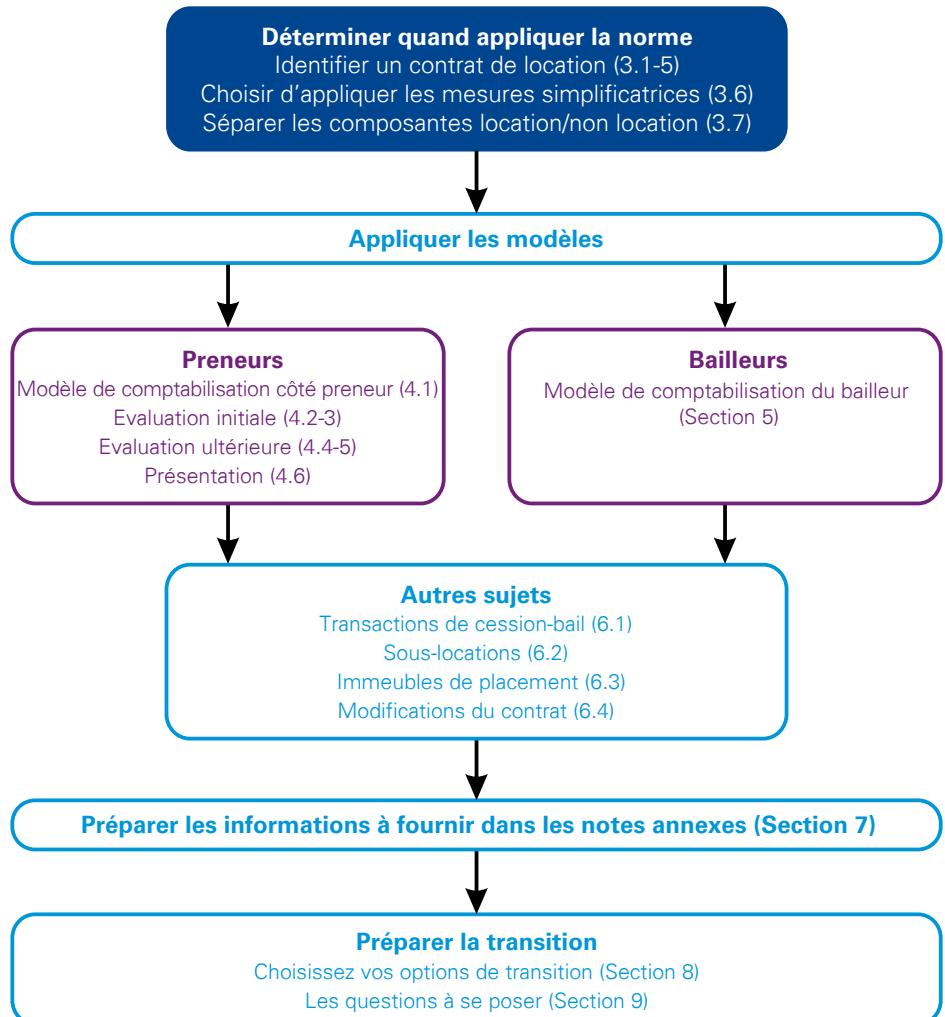
Il vous suffira de vous pencher sur quelques questions simples pour vous rendre compte de l'ampleur du défi à relever. (Voir section 9.)



2

Présentation

Le schéma ci-dessous illustre la manière dont le présent document explique les principales dispositions de la norme. Entre parenthèses figurent les références aux sections correspondantes.



3

Définition du contrat de location

La définition du contrat de location constitue le nouveau test permettant aux preneurs de savoir si un contrat doit figurer au bilan ou non. C'est l'un des principaux points d'application de la norme nécessitant l'exercice de jugements.

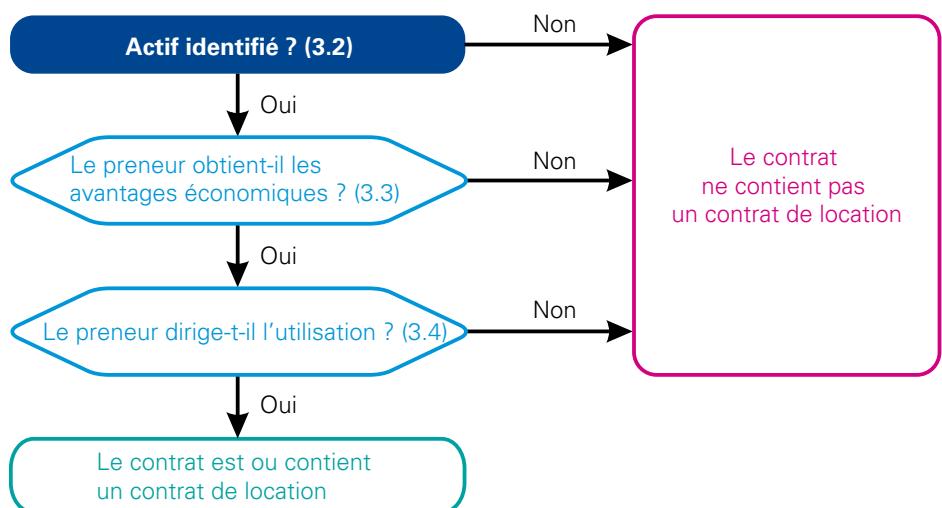
3.1

IFRS 16.9

Présentation

A la date de signature d'un accord, une société détermine si l'accord est ou contient un contrat de location. Un accord est ou contient un contrat de location s'il donne le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pour une certaine période, en échange d'un paiement.

Les principaux éléments de la définition sont par conséquent les suivants :



Cependant, un preneur n'est pas obligé d'appliquer le nouveau modèle si les contrats de location remplissent les conditions permettant d'appliquer certaines mesures simplificatrices (voir 3.6).



Le point de vue de KPMG – La définition du contrat de location permet de savoir si un contrat doit figurer au bilan

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 contient un contrat de location permet de déterminer si cet accord est comptabilisé au bilan ou hors bilan (comme un contrat de service).



Le point de vue de KPMG – Dans les grandes lignes, la définition du contrat de location est similaire à la définition actuelle, mais elle diffère sur certains points de détail

De prime abord, la définition du contrat de location semble similaire à celle des dispositions en vigueur. Cependant, IFRS 16 contient des indications et des exemples supplémentaires sur la manière d'appliquer cette définition. C'est là qu'interviennent les différences par rapport aux pratiques actuelles.

Un certain nombre d'accords actuellement comptabilisés comme des contrats de location pourraient ne pas répondre à la nouvelle définition. Par exemple, un accord peut être un contrat de location en vertu des normes actuelles car le preneur bénéficie de toute la production d'un actif mais ne paye pas de prix fixe ou de prix de marché pour chaque unité de production. Sous IFRS 16, il est désormais nécessaire de vérifier si le preneur détient le contrôle de l'utilisation de l'actif sous-jacent. Un tel accord est un contrat de location seulement si le preneur contrôle l'utilisation de l'actif sous-jacent.

3.2

Actif identifié

IFRS 16.B13-B20

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

Une entreprise 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 :

- est un actif identifié si elle représente la quasi-totalité de la capacité du câble ; et
- n'est pas un actif identifié si elle représente seulement une partie de la capacité du câble.



Exemple 1 – Droit de substitution substantiel

Le preneur L conclut un accord sur cinq 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.



Le point de vue de KPMG – Les droits de substitution constitueront l'un des principaux points d'attention

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.

3.3

Avantages économiques

IFRS 16.B9, B21–B23

Pour déterminer si un contrat donne le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié, l'entreprise évalue si le client dispose des droits suivants :

- droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques liés à l'utilisation de l'actif identifié au cours de la période d'utilisation ; et
- droit de diriger l'utilisation de l'actif identifié sur cette même période (voir 3.4).

Les avantages économiques liés à l'utilisation d'un actif comprennent sa production principale, ses sous-produits et les autres avantages économiques liés à son utilisation pouvant être réalisés dans le cadre d'une transaction commerciale avec un tiers (par exemple, la sous-location de l'actif).

Ces avantages économiques doivent être inclus dans le périmètre défini du droit d'un preneur à utiliser un actif – par exemple, si un contrat limite l'utilisation d'un véhicule à un territoire particulier pendant la durée d'utilisation du bien, l'entreprise ne considère que les avantages économiques tirés de l'utilisation du véhicule sur ce territoire, et non au-delà.

IFRS 16.IE2



Exemple 2 – Production principale et sous-produits

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 :

- l'électricité produite par le parc sur la durée de location (la production principale liée à l'utilisation de l'actif) ; et
- 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 il n'en est par conséquent pas tenu compte dans cette évaluation.



Le point de vue de KPMG – Des dispositions spécifiques aux crédits d'énergie renouvelable et aux avantages fiscaux

De nombreuses juridictions ont mis en place des avantages fiscaux et autres afin de stimuler les investissements dans les énergies renouvelables, telles que l'énergie éolienne et l'énergie photovoltaïque. Des structures juridiques complexes ont été élaborées pour permettre à des investisseurs multiples d'investir dans ces technologies et d'en tirer des avantages spécifiques. Par exemple, différentes parties souhaitent obtenir l'énergie, les crédits d'énergie renouvelable et les crédits d'impôt sur le résultat. La question de savoir quels produits et sous-produits devaient être pris en compte pour déterminer si l'accord contient un contrat de location a fait l'objet de débats animés dans le passé.

IFRS 16 est plus précise en la matière que les normes actuelles et devrait permettre de limiter les divergences dans cette appréciation. Des incertitudes subsistent toutefois, compte tenu de la diversité des types d'accords existants.



Le point de vue de KPMG – Un client peut obtenir la quasi-totalité des avantages liés à l'utilisation d'un actif même si les paiements au titre d'un contrat de location sont variables

IFRS 16.B23

L'existence de paiements variables liés à l'utilisation d'un actif, tels qu'un pourcentage des ventes réalisées dans un magasin mis à disposition, n'empêche pas un client de bénéficier de la quasi-totalité des avantages économiques qui résultent de l'utilisation de l'actif. Dans un tel cas, bien que le client reverse une partie de ces avantages au fournisseur, il reçoit la totalité des flux de trésorerie liés à l'utilisation de l'actif.

IFRS 16 est claire à ce sujet, afin de limiter le risque que des entreprises cherchent à éviter la comptabilisation d'un contrat de location en introduisant des paiements variables dans un contrat qui, sinon, serait un contrat de location.

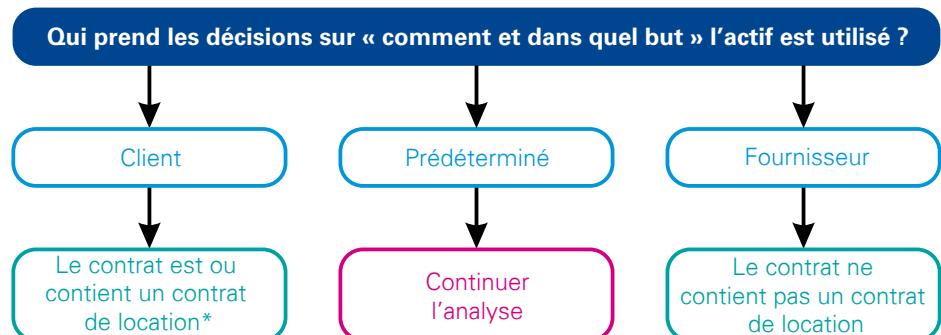
3.4

Droit de diriger l'utilisation

IFRS 16.B24–B27, B28, B29

Un preneur a le droit de diriger l'utilisation d'un actif identifié dans les cas suivants :

- il a le droit de diriger « comment et dans quel but » l'actif est utilisé tout au long de la période d'utilisation ; ou
- les décisions pertinentes sur « comment et dans quel but » l'actif est utilisé sont prédéterminées, et :
 - le preneur a le droit d'exploiter l'actif (ou de diriger un tiers pour l'exploiter selon son souhait) pendant la période d'utilisation, sans que le bailleur puisse modifier ses instructions relatives à l'exploitation ; ou
 - le preneur a conçu l'actif de manière à prédéterminer comment et dans quel but l'actif sera utilisé pendant la période d'utilisation.



* Si les autres critères sont remplis

Pour cette analyse, l'entreprise considère les droits décisionnels les plus *pertinents* en ce qui concerne la possibilité de modifier comment et dans quel but l'actif est utilisé (« pertinents » dans le sens où ils affectent les avantages économiques tirés de l'utilisation de l'actif).

On note parmi les droits décisionnels pertinents qui, selon les circonstances, permettent de changer comment et dans quel but l'actif est utilisé, les exemples suivants :

- le droit de modifier le type de production de l'actif (par exemple, décider d'utiliser un conteneur pour transporter ou pour stocker des marchandises) ;
- le droit de changer quand les biens / les services sont produits / réalisés (par exemple, décider quand une centrale électrique est utilisée) ;
- le droit de changer le lieu où la production / le service est réalisé(e) (par exemple, décider de la destination d'un camion ou d'un navire) ; et
- le droit de modifier si les biens / les services sont produits / réalisés et ce, en quelle quantité (par exemple, décider de produire l'énergie depuis une centrale et décider de la quantité d'énergie produite).

Les droits décisionnels qui *ne permettent pas* de modifier comment et dans quel but l'actif est utilisé comprennent : le droit d'exploiter un actif et le droit d'entretenir un actif. Toutefois, ces droits décisionnels guident l'analyse si les décisions pertinentes sur comment et dans quel but l'actif est utilisé sont *prédéterminées*.

IFRS 16.IE2



Exemple 3 – 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. 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.

IFRS 16.IE2



Exemple 4 – 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.

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 (voir 3.5). 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.



Le point de vue de KPMG – Le contrôle au cœur des préoccupations

IFRS 16 met davantage l'accent sur la partie qui détient le contrôle de l'utilisation d'un actif identifié. Sous les textes actuels, un accord peut être un contrat de location lorsque le client obtient la quasi-totalité de la production ou autre utilité de l'actif, même s'il n'en contrôle pas l'utilisation. Selon IFRS 16, un contrat de location peut exister si et seulement si le client a le droit à la fois de contrôler l'utilisation d'un actif identifié et d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques liés à l'utilisation de cet actif. Ceci contraste avec un autre aspect des normes en vigueur, selon lesquelles un accord est un contrat de location lorsque le client a le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié et d'obtenir plus qu'une partie insignifiante de la production ou autre utilité de l'actif.

Par conséquent, certains accords qui sont actuellement traités comme des contrats de location, par exemple certains contrats d'achat d'énergie, seront probablement exclus du champ d'application d'IFRS 16.



Le point de vue de KPMG – L'appréciation d'un accord pour savoir s'il contient un contrat de location peut dépendre de qui contrôle des droits décisionnels en apparence mineurs

Si les décisions sur le « comment et dans quel but » l'actif est utilisé sont prédéterminées, la détermination de savoir si un accord contient un contrat de location peut dépendre de quelle partie dispose du droit d'exploiter l'actif. Ainsi, des décisions opérationnelles quotidiennes et relativement mineures peuvent jouer un rôle déterminant dans cette appréciation.

Ceci sous-entend que si les parties prédéterminent les décisions-clés, elles peuvent choisir d'appliquer ou non la comptabilisation des contrats de location prévue par IFRS 16 en déterminant quelle partie contrôle le fonctionnement quotidien de l'actif. Cependant, ceci ne s'applique que si les décisions-clés sont prédéterminées – c'est-à-dire que le client devrait renoncer à une part considérable de flexibilité opérationnelle pour tirer avantage de cette apparente opportunité de structuration.

3.5

Droits protectifs

IFRS 16.B30

Un contrat peut inclure certains termes et conditions visant à protéger les intérêts du bailleur dans l'actif identifié, à protéger ses équipes ou assurer le respect par le bailleur des lois et règlements applicables. Ces droits protectifs définissent généralement la portée du droit du preneur à utiliser un actif mais ne l'empêchent pas, à eux seuls, d'avoir le droit de diriger l'utilisation de l'actif dans la limite définie.

Par exemple, un contrat peut :

- spécifier la limite maximum d'utilisation d'un actif, ou bien, où et quand le preneur peut utiliser l'actif ;
- exiger qu'un preneur suive certaines pratiques opérationnelles particulières ; ou
- exiger qu'un preneur informe le fournisseur de changements relatifs à la manière dont un actif sera utilisé.

IFRS 16.IE2



Exemple 5 – Droit protectifs

Le preneur L conclut avec le bailleur M, 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, L détermine où et quand l'avion volera, ainsi que les passagers et la cargaison qu'il transportera. M 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 L. Dans le cadre de son droit d'utilisation, L 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. L 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 L d'avoir le droit de diriger l'utilisation de l'actif.



Le point de vue de KPMG – Une classification des droits décisionnels en trois catégories

IFRS 16 prévoit trois catégories de droits décisionnels : les décisions sur « comment et dans quel but », les décisions opérationnelles et les droits protectifs. Ces trois catégories de droits impactent l'analyse à différents niveaux :

- Les décisions sur « **comment et dans quel but** » : elles déterminent si l'accord contient un contrat de location, à moins qu'elles ne soient prédéterminées ;
- **les décisions opérationnelles** : elles sont ignorées, à moins que les décisions sur « comment et dans quel but » ne soient prédéterminées. Dans ce cas, l'accord contient un contrat de location si le client prend les décisions opérationnelles ;
- **les droits protectifs** : ils définissent typiquement la portée du droit du preneur à utiliser un actif mais, à eux seuls, n'empêchent pas de conclure à l'existence d'un contrat de location.

En pratique, l'appréciation des catégories dont dépendent les décisions demandera certainement l'exercice d'une grande part de jugement.

3.6

Mesures de simplification pratiques

IFRS 16.5–8

Un preneur peut choisir de ne pas appliquer le modèle côté preneur aux éléments suivants :



Contrats de courte durée



Contrats portant sur des actifs de faible valeur

≤ 12 mois

≤ USD 5 000
par exemple

- les contrats de location dont la durée est de 12 mois ou moins (c'est-à-dire les contrats de location de courte durée, voir 4.2.2) ; et
- les contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur à neuf (même si l'effet global est significatif).

Le choix pour les contrats de location de courte durée se fait par classe d'actifs sous-jacents, tandis que le choix pour les contrats de faible valeur peut être fait contrat par contrat.

Si un preneur choisit l'une de ces exemptions de comptabilisation, il comptabilise les paiements au titre du contrat de location y afférent en charges sur une base linéaire sur la durée de location ou sur une autre base systématique si celle-ci est plus représentative des avantages pour le preneur.

Si un preneur opte pour l'exemption applicable aux contrats de location de courte durée et que la durée de location est modifiée – par exemple, si le preneur exerce une option pour laquelle il avait précédemment déterminé qu'il n'était pas raisonnablement certain de l'exercer – ou que le contrat de location est modifié, le preneur comptabilise le contrat comme un nouveau contrat de location.



Exemple 6 – Application de l'exemption pour les contrats de location de courte durée

IFRS 16.B34

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.



Exemple 7 – Application de l'exemption pour les contrats de faible valeur

IFRS 16.IE3

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 bureau et entrepôt ;
- contrats de location de mobilier de bureau ;
- contrats de location de voitures de société de types, spécificités et 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 bureau 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 société, de camions et de camionnettes.



Le point de vue de KPMG – Un allègement important pour les préparateurs, mais un éventuel impact significatif sur les états financiers

L'application de la nouvelle définition pourrait constituer l'une des principales difficultés d'IFRS 16. Cependant, les grandes mesures de simplification pratiques permettent de réduire la pression liée à l'application de la définition des contrats de location et de diminuer les coûts de mise en conformité pour les préparateurs. Les exemptions permettent aux preneurs de comptabiliser certains contrats de location de la même manière que les contrats de location simple aujourd'hui et de ne communiquer que la charge enregistrée au compte de résultat au titre de ces contrats, plutôt que de fournir les informations détaillées requises par IAS 17.

IFRS 16.BC100

L'exemption pour les contrats de location d'éléments de faible valeur concerne les contrats dont les volumes sont élevés mais la valeur faible – par exemple, les contrats de location de petit matériel informatique (ordinateurs portables, téléphones portables, imprimantes simples), les contrats de location de mobilier de bureau, etc. IFRS 16 ne définit pas « de faible valeur », mais fait référence, dans sa Base des conclusions, aux actifs d'une valeur à neuf de 5 000 USD ou moins. Ceci pourrait signifier qu'une entité qui loue de nombreux biens de ce type pourrait éviter la comptabilisation d'un passif de loyers qui serait significatif si l'on considérait l'ensemble des contrats – par exemple, un cabinet de services professionnels qui loue du matériel informatique individuel pour ses équipes.



Le point de vue de KPMG – La différence par rapport aux US GAAP en ce qui concerne les éléments de faible valeur

Les préparateurs en US GAAP ne bénéficieront pas de l'exemption pour les contrats de location d'éléments de faible valeur. Cependant, si ces contrats sont classés en contrats de location simple selon le modèle du FASB – soit généralement une comptabilisation des produits et des charges sur une base linéaire – la différence de comptabilisation sera limitée au bilan.

3.7

Composantes location et composantes services

IFRS 16.12

Si un accord est ou contient un contrat de location, l'entreprise comptabilise chaque composante location distincte séparément des composantes services.

Étape 1 : identification des composantes

IFRS 16.B32–B33

Une entreprise considère le droit d'utiliser un actif sous-jacent comme une composante location distincte s'il répond aux critères suivants :

- le preneur peut bénéficier de l'utilisation de l'actif sous-jacent séparément ou avec d'autres ressources facilement accessibles ; et
- l'actif n'est ni fortement dépendant des, ni étroitement lié aux, autres actifs du contrat.

Les charges administratives et les autres coûts encourus au titre du contrat de location qui ne transfèrent pas de bien ou de service au preneur ne constituent pas de composante séparée. Ils font toutefois partie du total des paiements alloués aux composantes identifiées.

Étape 2 : comptabilisation des composantes

Pour le preneur

IFRS 16.13-16

Si un accord comprend une composante location ainsi qu'une ou plusieurs composantes location additionnelles ou des composantes services, le preneur alloue les paiements au titre de l'accord à chacune des composantes location du contrat en fonction :

- du prix individuel relatif de chaque composante location ; et
- du total des prix individuels des composantes services.

Le preneur détermine les prix individuels relatifs des composantes location et des composantes services en s'appuyant sur le prix qu'un bailleur facturerait séparément à une entreprise pour une composante similaire.

Si le prix individuel observable n'est pas aisément disponible, le preneur estime le prix individuel des composantes en tenant compte au maximum des données observables.

Une mesure de simplification pratique permet au preneur de choisir, par classe d'actifs sous-jacents, de ne pas séparer les composantes location des composantes services associées. Un preneur optant pour cette possibilité comptabilise la composante location et les composantes services associées comme un unique contrat de location.

S'il n'applique pas la mesure de simplification pratique, le preneur comptabilise les composantes services conformément aux dispositions des autres normes applicables.

Pour le bailleur

IFRS 16.17

Si un contrat contient une composante location et une ou plusieurs composantes location additionnelles ou des composantes services, le bailleur alloue les paiements au titre du contrat conformément aux dispositions d'IFRS 15, c'est-à-dire en fonction des prix de vente individuels des biens et services de chaque composante.

Le tableau ci-dessous résume le processus de comptabilisation des composantes location et des composantes services pour le preneur et pour le bailleur.

	Preneur	Bailleur
Le prix individuel de chaque composante est observable	À moins qu'il opte pour la mesure simplificatrice (voir ci-dessous), il sépare et alloue les paiements en fonction du prix individuel relatif des composantes.	Il sépare et alloue toujours selon la méthode d'IFRS 15 – sur la base du prix de vente individuel relatif des composantes
Le prix individuel d'une ou plusieurs composantes n'est pas observable	Il tient compte au maximum des informations observables	
Impôts, assurance des biens et charges administratives	Les activités (ou les frais du bailleur) qui ne transfèrent pas au preneur de biens ou de services ne sont pas des composantes du contrat	
Mesure simplificatrice optionnelle par classe d'actifs sous-jacents	Il combine les composantes location et toute composante services associée et les comptabilise comme des composantes location	N/A



Exemple 8 – Comptabilisation des composantes location et des composantes services

Le preneur L conclut un contrat de location de cinq 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 (dont 300 pour les services de maintenance et 50 pour les frais d'assurance). L a déterminé que des tiers proposent de tels services de maintenance et frais d'assurance pour respectivement 400 et 50 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 ;
- 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 (2 000 - 400) à la composante location.



Le point de vue de KPMG – Cohérence avec IFRS 15

Sous IFRS 16, les bailleurs allouent les paiements au titre d'un contrat de location aux composantes location et services d'une manière globalement similaire à celle dont un vendeur alloue la contrepartie des obligations de performance au titre d'un contrat conclu avec un client sous IFRS 15.

Cette cohérence globale entre les deux normes permettra de diminuer le coût et la complexité de leur application. Ce point pourrait être important pour certaines entreprises lorsqu'elles décideront d'adopter ou non IFRS 16 par anticipation (voir section 8).

Par ailleurs, la mesure simplificatrice permettant aux preneurs de ne pas séparer une composante location pourrait également, dans certains cas, diminuer les coûts et la complexité de mise en œuvre. Néanmoins, les preneurs trouveront peut-être les conséquences comptables déplaisantes. En effet, l'application de cette mesure simplificatrice entraîne, pour le preneur, la comptabilisation d'un passif au titre de la composante services du contrat qui resterait autrement hors bilan jusqu'à la fourniture du service par le bailleur.

4 Comptabilité côté preneur

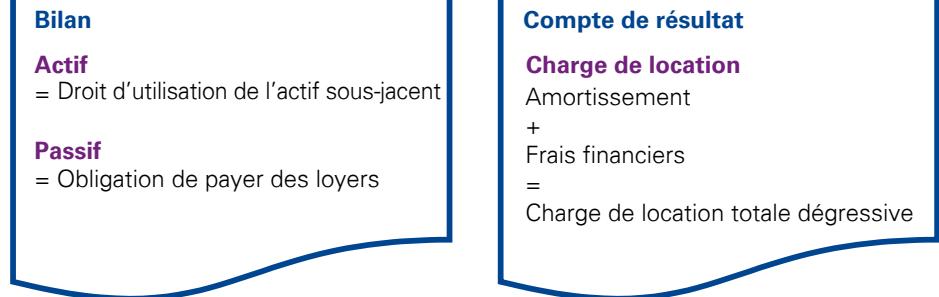
Le principal objectif de la nouvelle norme consiste à garantir que les preneurs comptabilisent des actifs et des passifs au titre de leurs contrats de location importants.

4.1 Modèle côté preneur

IFRS 16.22

Un preneur applique un modèle unique de comptabilisation des contrats de location selon lequel il inscrit tous ses contrats de location importants au bilan.

IFRS 16.47, 49



Le point de vue de KPMG – Principales conséquences pour les preneurs

Actuellement, de nombreux analystes procèdent à l'ajustement des chiffres publiés par les preneurs afin de refléter leurs engagements au titre de contrats de location classés en contrats de location simple. Ils le font sur la base des montants fournis, conformément à IAS 17 et IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir*. Ces ajustements nécessitent l'exercice d'un degré de jugement élevé et un effort particulier.

Du fait de l'inscription des contrats de location simple au bilan, les entreprises apparaîtront plus capitalisées mais également plus endettées. Par ailleurs, cela modifiera la présentation :

- des charges dans l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global ; et
- des flux de trésorerie dans le tableau des flux de trésorerie (voir 4.6).

Les actifs et les passifs supplémentaires comptabilisés et ces changements de présentation affecteront les principaux indicateurs de performance – par exemple, le taux de rotation des actifs (chiffre d'affaires / total actifs) et le taux d'endettement (dettes / capitaux propres) – et pourraient par conséquent impacter la capacité de satisfaire aux covenants bancaires qui ne sont pas basés sur des principes comptables figés, c'est-à-dire tels qu'existant à la signature des accords.



Le point de vue de KPMG - Un modèle de comptabilisation avant impôts

Les questions fiscales sont souvent un facteur majeur pour les entreprises lorsqu'elles choisissent de louer ou d'acquérir un actif, ou lorsqu'un bailleur détermine le prix d'un contrat de location. Cependant, la nouvelle norme traite toujours des questions comptables avant impôt, pour le preneur et pour le bailleur.

La comptabilisation de l'impôt relatif aux contrats de location reste dans le champ d'application d'IAS 12 *Impôts sur le résultat*. Il semble donc que les difficultés actuellement rencontrées par les preneurs concernant la comptabilisation de l'impôt sur le résultat de contrats de location inscrits au bilan se poursuivront, notamment au regard de la mise en œuvre de l'exemption de comptabilisation initiale et de l'éventuel lien à établir entre l'actif droit d'utilisation et le passif de loyers.



Le point de vue de KPMG - Contrairement aux IFRS, les US GAAP conservent un modèle dual de comptabilisation pour les preneurs

IFRS 16.BC304

Bien qu'IFRS 16 contienne un modèle de comptabilisation unique pour les preneurs, les US GAAP maintiendront un modèle dual, différent pour les contrats de location simple et les contrats de location-financement. En US GAAP, les contrats de location-financement seront comptabilisés de la même manière que sous le modèle de l'IASB. Les contrats de location simple seront également inscrits au bilan, avec un actif droit d'utilisation et un passif de loyers.

Toutefois, en ce qui concerne les contrats de location simple, les charges seront généralement comptabilisées sur une base linéaire (et non de façon dégressive) et présentées en un seul montant au sein des charges d'exploitation. Afin d'obtenir ce profil de charge de loyers, le preneur évaluera l'amortissement de l'actif droit d'utilisation mécaniquement, comme étant la différence entre le loyer et la charge financière. Par ailleurs, les paiements au titre d'un contrat de location simple figureront parmi les flux liés aux activités opérationnelles dans le tableau des flux de trésorerie.

4.2

4.2.1

IFRS 16.26

Évaluation initiale du passif de loyers

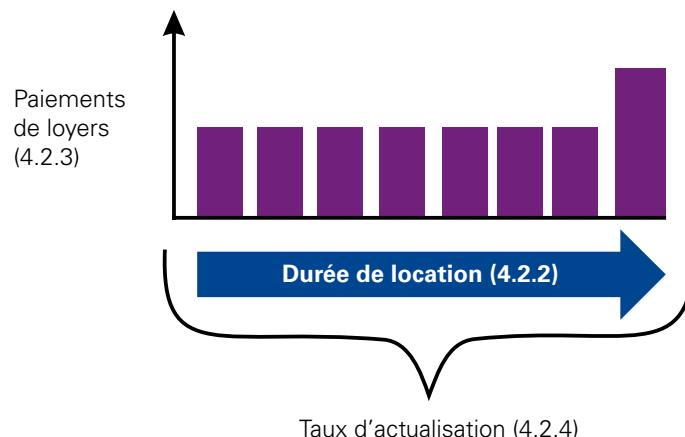
Présentation

À la date de commencement du contrat, le preneur évalue le passif de loyers à la valeur actualisée des paiements futurs.

IFRS 16.27



Les principaux éléments de ce calcul sont les suivants :



Le point de vue de KPMG - Le passif de loyers comprend des éléments qui seraient comptabilisés séparément selon la norme sur les instruments financiers

Les passifs de loyers sont des passifs financiers. Cependant, ils seront généralement évalués selon IFRS 16 et non IFRS 9 *Instruments financiers*. Ceci permettra de simplifier nettement la comptabilisation par rapport aux règles applicables aux instruments financiers, dans certains cas. Par exemple, des caractéristiques courantes des contrats de location, comme les options de renouvellement et d'achat, ne seront ni comptabilisées séparément, ni susceptibles d'entraîner la comptabilisation du passif à la juste valeur.

4.2.2

IFRS 16.18, B35

Durée de location

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.

Il n'est pas tenu compte des options de résiliation accordées unilatéralement au bailleur lors de l'évaluation de la durée de location.

IFRS 16.A, B36

La durée de location débute lorsque le bailleur met l'actif sous-jacent à la disposition du preneur. Elle comprend toute période de franchise de loyer prévue au contrat.

IFRS 16.B37

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

Exemples de faits et circonstances pertinents

Contrat / marché

- Niveau de loyer par rapport au prix du marché pour une seconde période
- Paiements 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

Actif

- Nature de l'actif (spécialisation)
- Localisation de l'actif
- Alternatives disponibles
- Aménagements significatifs

Exemple 9 - 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. A 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 10 - Absence d'avantage significatif à renouveler le contrat

Le preneur Y conclut un contrat de location d'une machine d'occasion 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 25 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.



Le point de vue de KPMG - L'estimation de la durée de location est un point critique

L'évaluation de la durée de location est critique et constitue un élément-clé de détermination du passif de loyers. En effet, elle détermine quels paiements au titre du contrat de location sont inclus dans l'évaluation du passif de loyers.

4.2.3

IFRS 16.27

Paiements au titre d'un contrat de location

À la date de commencement du contrat, un preneur inclut dans l'évaluation du passif de loyers les paiements suivants relatifs à l'utilisation de l'actif sous-jacent :

- les paiements fixes (comprenant les paiements fixes en substance), sous déduction des avantages à recevoir du bailleur ;
- les loyers variables qui dépendent d'un indice ou d'un taux ;
- les montants qui devraient être payables par le preneur au titre des garanties de valeur résiduelle ;
- le prix d'exercice d'une option d'achat que le preneur est raisonnablement certain d'exercer ;
- les paiements liés à la résiliation du contrat de location, si la durée du contrat reflète une résiliation anticipée.

IFRS 16.B42

Les paiements fixes en substance sont structurés comme des loyers variables mais sont, en substance, inévitables. Il s'agit par exemple des cas suivants :

- des paiements devant être effectués seulement dans le cas où surviendrait un événement qui n'a pas de véritable possibilité de non-occurrence ;
- le preneur pourrait effectuer plusieurs séries de paiements, mais une seule est réaliste ;
- plusieurs séries de paiements sont réalisables, le preneur doit prendre en compte la série de paiements qui conduit au montant le plus faible.

IFRS 16.27, 38, B42



Exemple 11 - Paiements fixes en substance

L'entreprise W loue une ligne de production. Les loyers dépendent du nombre d'heures durant lesquelles est exploitée la ligne de production -W paie 1 000 par heure d'utilisation. Le paiement minimum annuel s'élève à 1 000 000. L'utilisation annuelle estimée de l'actif est de 1 500 heures.

Ce contrat de location contient des paiements fixes en substance de 1 000 000 par an qui sont inclus dans l'évaluation initiale du passif de loyers. Les 500 000 supplémentaires que W prévoit de payer chaque année sont des paiements variables qui ne dépendent ni d'un indice ni d'un taux et qui, par conséquent, ne sont pas inclus dans l'évaluation initiale du passif de loyers mais sont comptabilisés en charges au fur et à mesure de la « sur-utilisation » de l'actif.

IFRS 16.27

Les paiements variables au titre d'un contrat de location qui dépendent d'un indice ou d'un taux sont initialement évalués en fonction de l'indice ou du taux à la date de commencement du contrat.



Exemple 12 - Paiements variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux

L'entreprise X loue un magasin. Les loyers s'élèvent à 1 % du chiffre d'affaires du magasin. Il n'y a pas de loyer minimum.

Le contrat de location prévoit uniquement des paiements variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux. X évalue donc le passif de loyers comme étant nul à la date de commencement du contrat de location.

IFRS 16.28



Exemple 13 - Paiements variables dépendant d'un indice

L'entreprise Y loue un immeuble de bureaux. Le loyer annuel initial s'élève à 2 500 000. Le loyer sera révisé chaque année et augmenté en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC).

Ceci est un exemple de paiement variable dépendant d'un indice. L'évaluation initiale du passif de loyers est basée sur la valeur de l'IPC au commencement du contrat de location - c'est-à-dire qu'Y prévoit un loyer annuel de 2 500 000. Si, au cours de la première année du contrat de location, l'IPC augmente de 5 %, le passif de loyers est recalculé à la fin de cette première année, en faisant l'hypothèse de loyers annuels futurs de 2 625 000 (soit $2\ 500\ 000 \times 1,05$).

IFRS 16.27, B37

Le preneur détermine s'il est raisonnablement certain qu'il exercera une option d'achat au vu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents qui créent un avantage économique à le faire. Cette approche est similaire à celle appliquée par un preneur pour évaluer s'il envisage d'exercer une option de renouvellement (voir 4.2.2).

Si le preneur fournit une garantie de valeur résiduelle, il inclut dans le paiement des loyers le montant qu'il s'attend à verser au titre de cette garantie.



Exemple 14 - Garanties de valeur résiduelle

Le preneur Z a conclu avec le bailleur L un contrat concernant la location d'une voiture. La durée de location est de cinq ans.

En outre, Z et L ont mis en place une garantie de valeur résiduelle – si la juste valeur de la voiture à la fin de la durée de location est inférieure à 400, Z versera à L la différence entre 400 et la juste valeur de la voiture.

À la conclusion du contrat de location, Z estime que la juste valeur de la voiture à la fin de la période de location sera de 400.

Par conséquent, Z tient compte d'un montant égal à zéro à ce titre pour le calcul du passif de loyers.

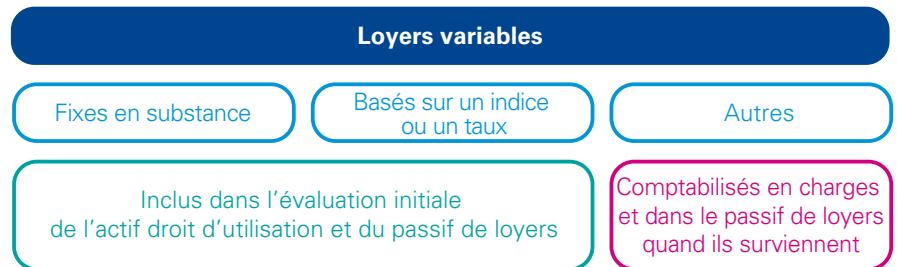


Le point de vue de KPMG – L'évaluation initiale du passif de loyers comprend uniquement certains loyers variables

Comme cela se fait actuellement, l'évaluation initiale du passif de loyers inclut des loyers variables dépendant d'un indice ou d'un taux (par exemple, l'IPC ou un taux d'intérêt du marché) et des paiements qui semblent variables mais sont, en substance, fixes.

D'autres paiements variables sont exclus de l'évaluation initiale du passif de loyers. Ces paiements (notamment ceux qui dépendent des ventes ou de l'utilisation de l'actif) sont comptabilisés en résultat net de la période au cours de laquelle survient l'événement ou la situation les déclenchant. Ceci a un certain nombre de conséquences significatives :

- L'enregistrement en charges des autres paiements variables lorsqu'ils sont encourus simplifie considérablement la démarche par rapport aux propositions initiales du normalisateur. De nombreux preneurs seront soulagés de voir que l'IASB a renoncé à exiger que les entités estiment tous leurs paiements variables au commencement des contrats de location.
- L'endettement apparent des preneurs dépendra de la répartition entre paiements fixes et variables au sein de leur portefeuille de contrats de location. Par exemple, un détaillant X loue un ensemble de magasins en contrepartie de loyers fixes tandis que le détaillant Y loue un portefeuille similaire de magasins à des conditions similaires, mais avec un mélange de loyers fixes et de loyers variables selon le chiffre d'affaires. X comptabilisera un passif de loyers plus important que Y, même si le total estimé des loyers est le même pour les deux.
- Dans le cadre de certains contrats d'achat d'énergie qui sont analysés en tant que contrats de location, le passif de loyers peut être nul pour le preneur. Par exemple, si un preneur conclut un contrat d'achat de toute la production électrique d'un parc éolien ou d'une centrale hydroélectrique et que les loyers dépendent tous de la quantité d'électricité produite, le passif de loyers du preneur sera nul.



Le point de vue de KPMG – L'exercice d'une option d'achat est une estimation critique

L'appréciation de l'exercice d'une option d'achat, pour savoir si son exercice est raisonnablement certain, est critique et constitue un élément-clé du passif de loyers. Les preneurs doivent examiner attentivement tous les faits et circonstances pertinents (voir 4.2.2) pour déterminer s'il y a un avantage économique à exercer l'option d'achat.

Le point de vue de KPMG – L'évaluation initiale des garanties de valeur résiduelle s'éloigne de la méthode actuelle

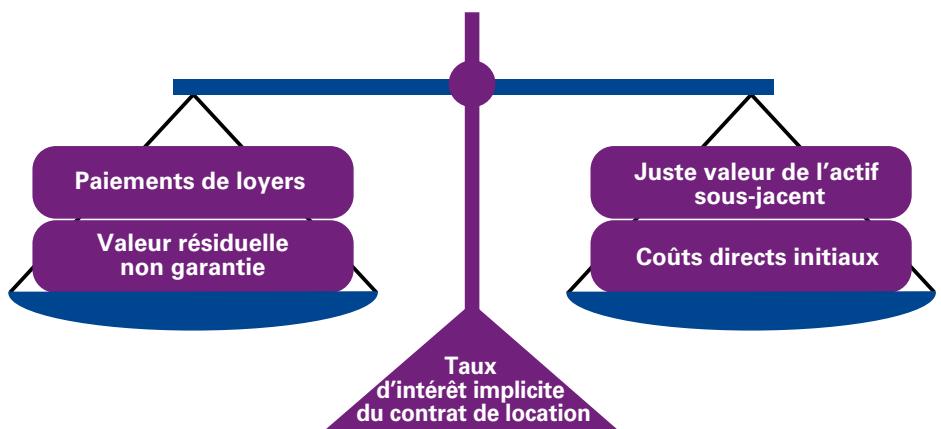
Sous IAS 17, les montants payables au titre des garanties de valeur résiduelle sont inclus dans les paiements minimaux du preneur. Cependant, le montant à inclure suivant cette norme correspond à l'exposition maximale prévue par la garantie et non à l'estimation du montant payable. Par conséquent, les sommes liées aux garanties de valeur résiduelle incluses dans les loyers seront généralement inférieures en application d'IFRS 16.

4.2.4

IFRS 16.26, A

Taux d'actualisation

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.



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.



Le point de vue de KPMG – Les preneurs peuvent être incapables de déterminer le taux implicite du contrat de location

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.

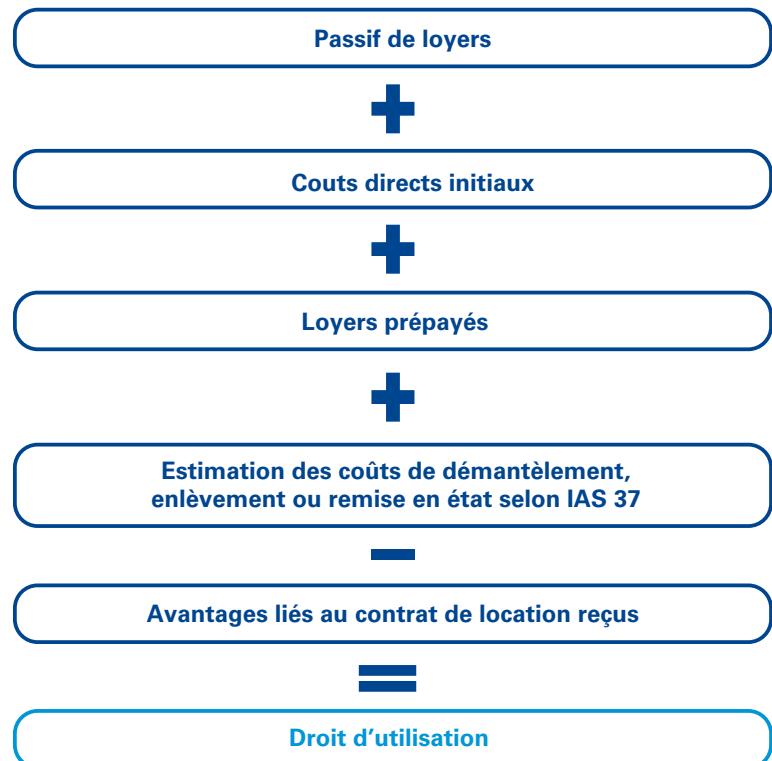
Il peut toutefois être difficile pour un preneur de déterminer le taux facturé par le bailleur. Par exemple, souvent, un preneur ne connaît pas le montant des coûts directs initiaux du bailleur, ou n'aura que des informations limitées quant à la valeur résiduelle attendue de l'actif sous-jacent à la fin de la durée de location. En conséquence, il semble probable que les preneurs utiliseront souvent leur taux marginal d'emprunt.

4.3

Évaluation initiale de l'actif droit d'utilisation

IFRS 16.23–24

À la date de commencement, un preneur évalue l'actif droit d'utilisation à un coût incluant les éléments suivants.



IFRS 16.A

Les « coûts directs initiaux » du preneur sont les coûts marginaux liés à l'obtention d'un contrat de location qui n'auraient autrement pas été encourus.

IFRS 16.IE5

Les paiements reçus ou effectués par un preneur qui sont liés à un actif séparé – notamment les remboursements par le bailleur des améliorations locatives – ne sont pas pris en compte lors de l'évaluation de l'actif droit d'utilisation, mais sont comptabilisés séparément.

Les coûts directs initiaux d'un preneur		
Comptent	✓	Ne comprennent pas
<ul style="list-style-type: none"> – les commissions – les honoraires juridiques* – les frais de négociation des termes et conditions des contrats de location* – les frais d'obtention de la garantie – les paiements aux locataires actuels en vue d'obtenir le contrat de location <p>* S'ils sont relatifs à l'élaboration du contrat</p>		<ul style="list-style-type: none"> – les frais généraux – les frais liés à l'obtention d'offres pour d'éventuels contrats de location



Le point de vue de KPMG – Une évaluation similaire à celle des coûts d'acquisition d'autres actifs non financiers

De manière générale, l'évaluation initiale de l'actif droit d'utilisation du preneur (soit un actif non financier) est cohérente avec celle de la plupart des actifs non financiers évalués initialement au coût (notamment les actifs évalués conformément à IAS 16 *Immobilisations corporelles* et IAS 38 *Immobilisations incorporelles*).



Le point de vue de KPMG – L'actif droit d'utilisation n'est ni une immobilisation incorporelle, ni une immobilisation corporelle

IFRS 16 ne précise pas si un actif droit d'utilisation relève du champ d'application d'IAS 16 ou d'IAS 38. Il semble plutôt qu'il s'agisse d'une nouvelle catégorie d'actifs relevant du champ d'application d'IFRS 16.

Ceci pourrait avoir d'importantes conséquences sur l'appréciation de certains effets de la nouvelle norme. Tant que d'autres autorités comptables et réglementaires ne se seront pas prononcées, les entreprises ne pourront évaluer parfaitement la situation. Par exemple, la nouvelle comptabilité pourrait entraîner dans certains pays des modifications du traitement fiscal des contrats de location. La question de savoir comment les autorités de régulation prudentielle traiteront les nouveaux actifs et passifs au regard des fonds propres réglementaires est cruciale pour le secteur financier.

4.4

4.4.1

IFRS 16.36

Évaluation ultérieure du passif de loyers

Base d'évaluation

Après la comptabilisation initiale, le passif de loyers est évalué au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.



Exemple 15 – Évaluation au coût amorti

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 et sont payables à la fin de chaque année. Le taux d'emprunt marginal de X – c'est-à-dire le taux d'intérêt effectif – s'élève à 5,04 %.

La comptabilisation initiale de l'obligation au titre des loyers est de 2 600. À la fin de l'année 1, X paye à L le premier loyer annuel de 450 qui se décompose comme suit : 131 d'intérêts ($2\,600 \times 5,04\%$) et 319 de principal ($450 - 131$). Le passif diminue donc de 319.

La valeur comptable du passif au début de l'année 2 est de 2 281 ($2\,600 - 319$).



Le point de vue de KPMG – Aucune possibilité d'évaluer le passif de loyers du preneur à la juste valeur

IFRS 16.BC183

Les preneurs ne peuvent pas choisir d'évaluer ultérieurement les passifs de loyers à la juste valeur. Ceci est cohérent avec la base d'évaluation des passifs de loyers au titre des contrats de location-financement selon IAS 17.

4.4.2

Réévaluation du passif de loyers

Un preneur réévalue comme suit le passif de loyers afin de refléter les modifications dans les paiements au titre des loyers :

IFRS 16.40–43, B42

Le preneur réestime le passif de loyers en utilisant les paiements révisés et ...

un taux d'actualisation inchangé suite au changement

- du montant à payer estimé pour une garantie de valeur résiduelle
- d'un indice ou d'un taux *, 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

un taux d'actualisation révisé 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

* autre qu'une révision d'un taux d'intérêt variable



Exemple 16 – 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 1er janvier. Y effectue des paiements à terme échu de 155 par an. Le taux marginal d'emprunt 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, puisque le loyer annuel s'élève à 155. 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 1 :

	Débit	Crédit
Actif droit d'utilisation	655	
Passif de loyers		655
<i>Comptabilisation du contrat de location à sa date de commencement</i>		
Amortissement	131	
Actif droit d'utilisation		131
Charges d'intérêt ($655 \times 5,9\%$)	39	
Passif de loyers ($155 - 39$)	116	
Trésorerie (paiement au titre de l'année 1)		155
<i>Comptabilisation du paiement et des charges au titre de l'année 1</i>		

À la fin de l'année 1, l'IPC augmente et s'élève à 125. Y évalue à 161 le montant du loyer de l'année 2 et au-delà révisé en fonction de cette évolution de l'IPC ($155 \times 125 / 120$). 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) et le loyer réévalué (161) pour la durée restante de quatre ans du contrat de location, actualisé au taux d'origine de 5,9 % (21).

	Débit	Crédit
Actif droit d'utilisation	21	
Passif de loyers		21
<i>Comptabilisation de la réévaluation</i>		

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 (voir 4.5).



Le point de vue de KPMG – La méthode de réévaluation est très différente de la comptabilisation actuelle des contrats de location

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 entreprises 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 revisiter leurs principaux jugements et considérer la nécessité de réévaluer les dettes de loyers à chaque clôture.

Les réestimations pendant la durée de location fournissent des informations plus à jour aux utilisateurs des états financiers. Elles introduisent cependant davantage de volatilité des actifs et des passifs publiés, ce qui pourrait affecter la capacité des entreprises 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 réestimation 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.

4.5

Évaluation ultérieure de l'actif droit d'utilisation

4.5.1

IFRS 16.29–30

IFRS 16.30(b), 38(b), 39

IFRS 16.34–35

Base d'évaluation

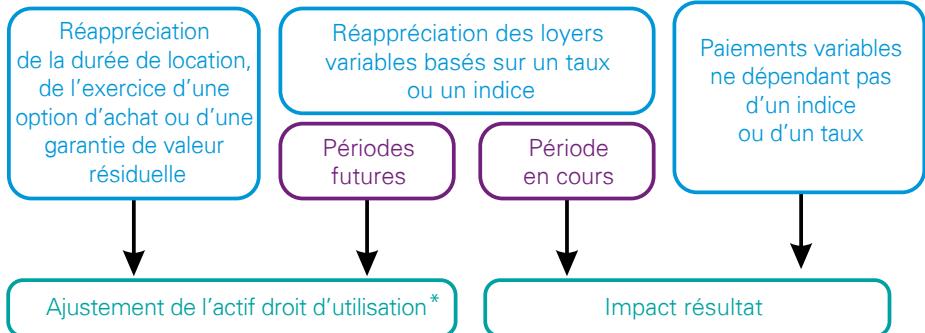
De manière générale, un preneur évalue les actifs droit d'utilisation au coût sous déduction du cumul des amortissements (voir 4.5.2) et du cumul des pertes de valeur (voir 4.5.3).

Le preneur ajuste la valeur comptable de l'actif droit d'utilisation de la réévaluation du passif de loyers (voir 4.4.2), à moins que la valeur comptable ait déjà été réduite à zéro ou que la modification du passif de loyers soit liée à des loyers variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux.

Un preneur utilise une autre base d'évaluation dans les deux cas suivants :

- les actifs droit d'utilisation répondent à la définition des immeubles de placement – le preneur doit évaluer l'actif droit d'utilisation conformément à la méthode comptable adoptée pour ses autres immeubles de placement, qui peut être celle de la juste valeur (voir 6.3) ; et
- le preneur applique le modèle de la réévaluation à une catégorie d'immobilisations corporelles – il peut alors appliquer le modèle de la réévaluation à l'ensemble des actifs droit d'utilisation appartenant à la même catégorie.

Modification de la valeur comptable du passif de loyers en cas de :



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



Le point de vue de KPMG – L'évaluation ultérieure se fait toujours au coût si l'actif sous-jacent est une immobilisation incorporelle

Le modèle de la réévaluation s'applique uniquement aux actifs droit d'utilisation dont l'actif sous-jacent est une immobilisation corporelle. Il ne s'applique pas si l'actif sous-jacent est une immobilisation incorporelle pour laquelle le preneur a choisi d'appliquer la norme relative aux contrats de location. Toutefois, ceci aura un impact limité dans la pratique puisque la méthode de la réévaluation ne peut être appliquée à la plupart des immobilisations incorporelles.

4.5.2

IFRS 16.31, IAS 16.60

Amortissement de l'actif droit d'utilisation

Les preneurs amortissent les actifs droit d'utilisation conformément aux dispositions d'IAS 16 – la méthode d'amortissement reflète la manière dont seront consommés les avantages économiques futurs liés à l'actif droit d'utilisation. Ceci entraînera le plus souvent une charge d'amortissement linéaire.

IFRS 16.32

L'amortissement débute à la date de commencement du contrat de location. La période d'amortissement est déterminée comme suit :

- si la propriété de l'actif sous-jacent est transférée au preneur ou si le preneur est raisonnablement certain d'exercer une option d'achat, la période d'amortissement dure jusqu'à la fin de la durée d'utilité de l'actif sous-jacent ; sinon
- la période d'amortissement se termine à la première des deux dates suivantes : la fin de la durée d'utilité de l'actif droit d'utilisation ou la fin de la durée de location.



Exemple 17 – Période d'amortissement

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.

IFRS 16.31, IAS 16.43

Le point de vue de KPMG – L'application de la méthode des composants

Bien qu'IFRS 16 ne précise pas si un actif droit d'utilisation est une immobilisation corporelle ou incorporelle, la norme précise que le preneur doit se conformer aux exigences d'IAS 16 en matière d'amortissement, ce qui peut conduire éventuellement à identifier des composants distincts. Ce sujet pourrait être d'importance pour les preneurs qui louent actuellement des actifs à prix élevé dans le cadre de contrats de location simple et appliquent la méthode des composants pour la comptabilisation de leur maintenance – par exemple pour les grandes opérations de révision dans le cadre de certains contrats de location d'avions.



Le point de vue de KPMG – Le total des charges de location est comptabilisé de manière dégressive

Les preneurs vont généralement amortir l'actif droit d'utilisation sur une base linéaire et évaluer le passif de loyers au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. En conséquence, le total des charges locatives sera généralement enregistré de manière dégressive. L'effet dégressif est lié à la combinaison de l'amortissement linéaire et de la baisse des charges d'intérêt, alors que le passif de loyers est progressivement diminué sur la durée de location. Ce profil de charge dégressif est typique du modèle actuel de comptabilisation des contrats de location-financement.

L'impact de la comptabilisation dégressive des charges pourra se trouver lissé pour le portefeuille de contrats de location d'une grande entreprise dont l'activité est stable. Cependant, il pourrait y avoir des effets cumulés significatifs pour une entreprise en croissance, ou qui entreprend la modernisation de son portefeuille d'actifs en location – par exemple, une compagnie aérienne qui ajoute à sa flotte un nouveau modèle d'avion.

4.5.3

IFRS 16.33, IAS 36.63

Dépréciation de l'actif droit d'utilisation

Les preneurs appliquent IAS 36 *Dépréciation d'actifs* afin de déterminer si un actif droit d'utilisation est déprécié et pour comptabiliser toute perte de valeur. 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 d'un 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 1 000. 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 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 est allouée à l'actif droit d'utilisation.

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



Le point de vue de KPMG – Le test de dépréciation remplace les contrats de location déficitaires

Le test de dépréciation remplace les dispositions actuelles relatives à l'appréciation du caractère déficitaire d'un contrat de location simple. Puisque le preneur enregistre un passif de loyers lié à son obligation de payer les loyers, il n'est par conséquent plus nécessaire de comptabiliser de provision supplémentaire. Au lieu de cela, le preneur soumet l'actif droit d'utilisation à un test de dépréciation.

Ce test de dépréciation peut accroître la charge administrative liée à l'établissement des états financiers pour les preneurs. Actuellement, ils évaluent si leurs contrats de location simple sont devenus déficitaires mais ne les soumettent pas à un test de dépréciation. Les dispositions liées aux tests de dépréciation peuvent être complexes, notamment pour les actifs droit d'utilisation qui ne sont pas compris dans une unité génératrice de trésorerie plus grande.

4.6 Présentation

IFRS 16.47–50

Les preneurs présentent les contrats de location dans leurs états financiers de la manière suivante :

État de la situation financière	État du résultat net et des autres éléments du résultat global	Tableau des flux de trésorerie
<p>Actif droit d'utilisation</p> <ul style="list-style-type: none"> – Présentation séparée dans l'état de la situation financière* ou informations distinctes dans les notes aux états financiers <p>Passif de loyers</p> <ul style="list-style-type: none"> – Présentation séparée dans l'état de la situation financière ou informations distinctes dans les notes 	<p>Charges de location</p> <ul style="list-style-type: none"> – Présentation séparée de la charge d'intérêt liée au passif de loyers et de l'amortissement de l'actif droit d'utilisation – Présentation de la charge d'intérêt comme une composante des charges financières 	<p>Activités opérationnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les loyers variables non compris dans le passif de loyers – Paiements au titre des contrats de location de courte durée et de faible valeur (application de l'exemption de comptabilisation) <p>Activités de financement</p> <ul style="list-style-type: none"> – Paiements en numéraire du principal du passif de loyers <p>Selon l'option générale retenue</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les paiements en numéraire des intérêts sont classés de la même manière que les autres intérêts payés par l'entreprise

* Les actifs droit d'utilisation qui répondent à la définition d'immeubles de placement sont présentés au sein des immeubles de placement.



Le point de vue de KPMG – Des dispositions plus détaillées concernant la présentation

De manière générale, les exigences en matière de présentation sont plus détaillées que celles d'IAS 17, notamment en ce qui concerne la présentation dans le tableau des flux de trésorerie. Ceci peut impliquer un changement de pratique pour de nombreuses entreprises.



Le point de vue de KPMG – Un niveau d'EBITDA plus élevé

Pour la plupart des contrats de location, les charges sont présentées comme des dotations aux amortissements et des charges d'intérêt – à l'exception des loyers variables qui sont comptabilisés lorsqu'ils sont encourus. En conséquence, l'EBITDA du preneur augmentera.

Principales incidences sur les ratios financiers-clés



Compte de résultat

EBITDA

Bilan

Total des actifs

Ratios

Endettement

Résultat par action
(les 1ères années du contrat)

Actif net

Couverture des intérêts
Rotation de l'actif

5

Comptabilité côté bailleur

La comptabilité côté bailleur reste similaire à celle actuellement applicable, mais certains détails changent.

IFRS 16.61–62

Un bailleur classe un contrat de location en contrat de location-financement ou en contrat de location simple, comme suit :

- les contrats de location qui transfèrent la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent sont classés en contrats de location-financement ; et
- tous les autres contrats de location sont classés en contrats de location simple.

Le test de classement des contrats de location reste essentiellement le même que sous IAS 17.



Exemple 19 – 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 et la valeur actualisée des loyers est de 50 000.

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

- le contrat de location ne transfère pas la propriété du matériel à X ;
- X ne dispose pas d'option d'achat du matériel ;
- 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 ;
- 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
- 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 modèles de comptabilisation côté bailleur restent également essentiellement inchangés par rapport à ceux d'IAS 17.

IFRS 16.67, 83, 88

Contrat de location-financement	Contrat de location simple
État de la situation financière	
<ul style="list-style-type: none"> - Décomptabilise l'actif sous-jacent - Comptabilise une créance au titre du contrat de location-financement 	<ul style="list-style-type: none"> - Continue de présenter l'actif sous-jacent - Ajoute les coûts directs initiaux liés à l'obtention du contrat de location à la valeur comptable de l'actif sous-jacent
État du résultat net	
<ul style="list-style-type: none"> - Comptabilise un produit d'intérêt sur la créance au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif <p><i>En outre, le bailleur fabricant ou distributeur comptabilise, pour les contrats de location-financement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le produit des ventes, basé sur la plus faible des valeurs suivantes : la juste valeur de l'actif sous-jacent et la valeur actualisée des loyers - le coût des ventes basé sur le coût ou la valeur comptable de l'actif sous-jacent, moins la valeur actualisée de la valeur résiduelle non garantie - des charges au titre des coûts encourus pour l'obtention du contrat de location 	<ul style="list-style-type: none"> - les revenus locatifs sur la durée de location, généralement de façon linéaire - des charges au titre de l'actif sous-jacent (notamment l'amortissement)

IFRS 16.67, 70, A

Un bailleur évalue initialement une créance au titre d'un contrat de location-financement à la valeur actualisée des loyers futurs à laquelle s'ajoute la valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur. Le bailleur actualise ces montants au taux implicite du contrat.

Le bailleur inclut les paiements suivants dans l'évaluation des créances au titre des contrats de location-financement :

- les paiements fixes (comprenant les paiements fixes en substance), sous déduction des avantages à verser au preneur ;
- les paiements variables qui dépendent d'un indice ou d'un taux ;
- les garanties de valeur résiduelle fournies au bailleur pour le montant garanti ;
- le prix d'exercice des options d'achat si le preneur est raisonnablement certain de les exercer ; et
- les pénalités de résiliation à payer conformément à la durée de location prévue.

IFRS 16.BC289–BC290



Le point de vue de KPMG – Un impact limité pour les bailleurs

L'objectif affiché de l'IASB était de limiter au minimum les changements dans la comptabilité des bailleurs. Une grande partie des dispositions d'IFRS 16 concernant la comptabilité côté bailleur a été directement reprise d'IAS 17. Ceci reflète l'opinion des utilisateurs et des autres parties prenantes selon lesquels la comptabilité côté bailleur n'avait pas besoin d'être « réparée ».

Un certain nombre de détails ont toutefois été modifiés dans la comptabilité côté bailleur. Par exemple, les bailleurs appliquent :

- la nouvelle définition d'un contrat de location (voir section 3) ;
- les nouvelles dispositions relatives aux transactions de cession-bail (voir 6.1) ;
- les nouvelles dispositions concernant la sous-location (voir 6.2) ; et
- les nouvelles exigences en termes d'informations à fournir (voir 7.3).

Par ailleurs, IFRS 16 comprend des dispositions particulières concernant la comptabilisation des modifications des contrats de location par les bailleurs (voir 6.4.2 et 6.4.3).



Le point de vue de KPMG – Absence de cohérence entre les modèles applicables au bailleur et au preneur

La décision de conserver le modèle dual de comptabilité d'IAS 17 pour les bailleurs a pour conséquence un manque de cohérence avec le nouveau modèle de comptabilité pour les preneurs. Ceci peut être observé dans l'exemple 19 ci-dessus :

- le preneur applique le modèle du droit d'utilisation et comptabilise un actif droit d'utilisation ainsi qu'un passif lié à son obligation de payer les loyers, tandis que
- le bailleur continue de comptabiliser l'actif sous-jacent et ne comptabilise pas d'actif financier au titre de son droit à recevoir les loyers.

Les différences sont parfois moins grandes. Par exemple, les preneurs et les bailleurs appliquent les mêmes dispositions lorsqu'ils déterminent la durée de location et évaluent s'il est raisonnablement certain que les options d'achat seront exercées. Néanmoins, contrairement aux preneurs, les bailleurs ne revoyent pas leurs estimations initiales de la durée de location et de l'exercice des options d'achat.

Selon l'IASB, la plupart des utilisateurs des IFRS ne considèrent pas la symétrie entre la comptabilité côté preneur et la comptabilité côté bailleur comme l'une des principales priorités. L'IASB a reconnu les incohérences relevées ci-dessus lors de la finalisation de la norme. Il existe cependant un risque que ces incohérences donnent lieu à des opportunités de structuration dans le cadre d'accords complexes.

6

Autres sujets

La norme comprend, sur d'autres sujets relatifs à la comptabilisation des contrats de location, des indications spécifiques souvent plus détaillées et prescriptives que les textes en vigueur.

6.1

Transactions de cession-bail

IFRS 16.98–103

Dans le cadre d'une transaction de cession-bail, une entité (le « vendeur-preneur ») transfère un actif sous-jacent à une autre entité (« l'acquéreur-bailleur ») et le lui reprend à bail.

Afin de définir la manière de comptabiliser une transaction de cession-bail, une entreprise détermine d'abord si le transfert initial de l'actif sous-jacent du vendeur-preneur à l'acquéreur-bailleur constitue une vente. L'entité applique IFRS 15 à cette fin. La comptabilisation par le vendeur-preneur et l'acquéreur-bailleur dépend de cette conclusion.

	Preneur (vendeur)	Bailleur (acquéreur)
Le transfert à l'acquéreur-bailleur est une vente	<ul style="list-style-type: none"> – Décomptabilise l'actif sous-jacent et applique le modèle de comptabilisation du preneur au contrat de location* – Évalue l'actif droit d'utilisation à la valeur comptable précédente de la partie conservée (au coût)* – Comptabilise un profit ou une perte au titre des droits transférés au bailleur* 	<ul style="list-style-type: none"> – Comptabilise l'actif sous-jacent et applique le modèle de comptabilité du bailleur au bail*
Le transfert à l'acquéreur-bailleur n'est pas une vente	<ul style="list-style-type: none"> – Continue de comptabiliser l'actif sous-jacent – Comptabilise toute somme reçue de l'acquéreur-bailleur en passif financier selon IFRS 9 	<ul style="list-style-type: none"> – Ne comptabilise pas l'actif sous-jacent – Comptabilise toute somme versée au vendeur-preneur en actif financier selon IFRS 9

* Des ajustements sont nécessaires si la vente n'est pas effectuée à la juste valeur ou si les loyers ne sont pas au prix du marché.



Exemple 20 – Transaction de cession-bail où le transfert constitue une vente : côté preneur

IFRS 16.IE11

L'entreprise C vend un immeuble de bureaux à l'entreprise D pour 2 000 000 en numéraire. Immédiatement avant la transaction, l'immeuble est comptabilisé à un coût de 1 000 000. 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 payable à la fin de chaque année. 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. 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 (2 000 000 - 1 800 000) est enregistré comme un financement supplémentaire fourni à C par D. Le taux marginal d'emprunt du preneur est de 4,5 % par an.

La valeur actualisée des loyers annuels s'élève à 1 459 200, soit 200 000 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 ($1 259 200 / 1 800 000 \times 1 000 000$).
- C comptabilise en résultat uniquement la partie du produit de cession liée au transfert des droits à D, soit 240 356. Le total du résultat de cession de l'immeuble s'élève à 800 000 ($1 800 000 - 1 000 000$), dont :
 - 559 644 ($1 259 200 / 1 800 000 \times 800 000$) au titre du droit d'utilisation de l'actif conservé par C ; et
 - 240 356 ($(1 800 000 - 1 259 200) / 1 800 000 \times 800 000$) au titre des droits transférés à D.
- À la date de commencement, C passe les écritures suivantes :

Débit		Crédit	
Trésorerie	2 000 000	Bâtiment	1 000 000
Actif droit d'utilisation	699 556	Passif financier	1 459 200
		Produit de cession-bail	240 356



Le point de vue de KPMG – IFRS 16 met fin aux transactions de cession-bail en tant qu'opérations hors bilan

La comptabilisation des transactions de cession-bail est et demeure un domaine complexe. Une chose est cependant claire : IFRS 16 élimine largement les transactions de cession-bail de la liste des sources éventuelles de financement hors bilan. Selon cette nouvelle norme, un vendeur-penseur inscrit toujours une transaction de cession-bail à son bilan, à moins que le contrat de location ne soit de courte durée ou que l'actif sous-jacent ne soit de faible valeur.

IFRS 16 introduit de nouvelles dispositions permettant aux entreprises d'identifier les opérations non réalisées à la juste valeur et clarifie le traitement comptable à adopter lorsque les conditions sont supérieures ou inférieures aux prix du marché. Une entreprise doit maximiser l'utilisation des prix et informations observables pour déterminer quelle mesure sera la plus appropriée pour apprécier si une transaction n'est pas réalisée à la juste valeur. Ceci peut exiger l'exercice d'une part significative de jugement, notamment lorsque l'actif sous-jacent est de nature spécifique.



Le point de vue de KPMG – Les dispositions relatives aux transactions de cession-bail diffèrent de celles des US GAAP

Il existe un certain nombre de différences significatives dans le traitement des transactions de cession-bail entre les versions IFRS et US GAAP de la norme, aux 3 étapes suivantes :

- **Déterminer si le transfert est une vente :** en IFRS, le vendeur-penseur ne comptabilise pas la vente de l'actif sous-jacent s'il dispose d'une option de rachat substantielle, quel que soit le prix d'exercice de cette option. En US GAAP, le vendeur-penseur peut comptabiliser la cession de l'actif sous-jacent s'il dispose d'une option de rachat substantielle mais que le prix d'exercice correspond à la juste valeur à la date d'exercice et que l'actif sous-jacent est facilement disponible et d'une nature peu spécifique.
- **Comptabiliser le contrat de location :** en IFRS, le vendeur-penseur applique le modèle unique de comptabilisation. En US GAAP, le vendeur-penseur classe le bail en contrat de location simple ou en contrat de location-financement (dans ce dernier cas, il n'enregistre aucun produit de cession).
- **Enregistrer le produit de la vente :** en IFRS, le vendeur-penseur limite le résultat de cession au montant relatif à la partie de l'actif sous-jacent qui a fait l'objet du transfert – c'est-à-dire à l'intérêt résiduel de l'acquéreur-bailleur dans l'actif sous-jacent. En US GAAP, le vendeur-penseur comptabilise la totalité du résultat de cession, y compris le montant correspondant à la partie de l'actif sous-jacent conservée via le contrat de location.

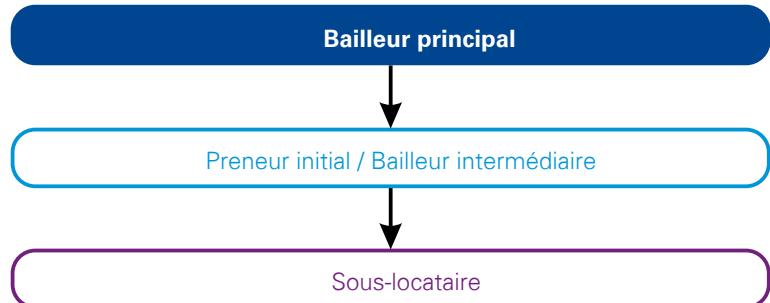
6.2

Contrats de sous-location

IFRS 16.3, A

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.

Une entreprise applique IFRS 16 à l'ensemble des contrats de location d'actifs droit 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.



IFRS 16.B58

Un 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.

IFRS 16.68

À la date de commencement du contrat de sous-location, si le bailleur intermédiaire ne peut pas aisément déterminer le taux implicite du contrat de sous-location, il utilise le taux d'actualisation appliquée au contrat principal pour comptabiliser le contrat de sous-location, ajusté des coûts accessoires directs initiaux du contrat de sous-location.

Si le contrat principal est un contrat de location de courte durée pour lequel l'entreprise, en tant que preneur, a choisi d'appliquer l'exemption (voir 3.6), elle classe le contrat de sous-location en contrat de location simple en tant que bailleur intermédiaire.



Exemple 21 – Contrat de sous-location classé en contrat de location-financement en fonction de l'actif droit d'utilisation du contrat principal

IFRS 16.IE 8

Contrat principal : Un bailleur intermédiaire L conclut avec l'entreprise M (bailleur principal) un contrat de location de cinq ans concernant 5 000 m² de bureaux (contrat principal).

Contrat de sous-location : Au début de l'année 3, L sous-loue les 5 000 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 :

- 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 ;
- 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
- continue de comptabiliser le passif de loyers au titre du contrat principal, qui représente les loyers dûs 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.



Le point de vue de KPMG – Différences avec les US GAAP

Selon IFRS 16, un bailleur intermédiaire classe le contrat de sous-location en fonction de l'actif droit d'utilisation du contrat principal. Par conséquent, un bailleur principal peut comptabiliser un contrat principal en contrat de location simple, alors qu'un bailleur intermédiaire concluant un contrat de sous-location à des termes équivalents (back to back) peut enregistrer le contrat de sous-location en contrat de location-financement.

En US GAAP, le classement des contrats de sous-location s'appuie sur l'actif sous-jacent. Ainsi, les bailleurs intermédiaires appliquant les US GAAP classeront davantage de contrats de sous-location en contrats de location simple.

6.3

Immeubles de placement

IAS 40.2, 30, IFRS 16.48, 56

Une entreprise applique IAS 40 *Immeubles de placement* pour comptabiliser un actif droit d'utilisation dans la mesure où l'actif sous-jacent répond à la définition d'un immeuble de placement.

Conformément à IAS 40, une entité doit choisir comme méthode comptable soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût. Elle doit appliquer cette méthode à tous ses immeubles de placement, c'est-à-dire qu'elle traite les immeubles de placement dont elle est propriétaire et ceux dont elle est locataire de la même manière. Cependant, dans les deux cas, l'entité applique les exigences d'IAS 40 en matière d'informations à fournir, notamment celles concernant la juste valeur des immeubles de placement.



Le point de vue de KPMG – Dans certaines juridictions, la location d'immeubles de placement est une pratique courante

Ces nouvelles dispositions sont importantes pour les entreprises de placement immobilier détenant des droits sur des immeubles de placement pris en location, comme c'est fréquemment le cas notamment au Royaume-Uni et à Hong-Kong. Il existe deux grandes modifications :

- **Le choix obligatoire** : auparavant, une entité pouvait choisir au cas par cas d'inscrire au bilan ou non les immeubles de placement détenus dans le cadre de contrats de location simple. Maintenant, l'ensemble des biens pris à bail figure au bilan et est traité comme des immeubles de placement si les critères de la définition sont remplis.
- **Le choix de la base d'évaluation** : auparavant, si une entreprise choisissait d'inscrire dans son bilan un immeuble de placement détenu dans le cadre d'un contrat de location simple, elle devait appliquer le modèle de la juste valeur à l'ensemble de ses immeubles de placement. Maintenant, les entités appliquent soit le modèle du coût, soit le modèle de la juste valeur à l'ensemble de leurs immeubles de placement.

Ces nouvelles dispositions peuvent également affecter des entreprises qui ne se considèrent pas comme des entreprises de placement immobilier. Par exemple, une entité qui gère un portefeuille d'immeubles pris à bail à la suite d'une restructuration ou d'un changement d'activité – par exemple, un détaillant ou une banque ayant réduit le nombre de ses magasins/succursales au vu de la croissance de son activité sur Internet – devra déterminer si chacun des immeubles répond à la définition d'un immeuble de placement. Le cas échéant, l'entité devra effectuer une évaluation à la juste valeur de l'immeuble en vue de son inscription au bilan ou en vue de la fourniture des informations requises en annexe, selon son choix de modèle comptable.

6.4

Modifications du contrat de location

IFRS 16.A

La modification d'un contrat de location correspond à un changement du périmètre ou de la contrepartie d'un contrat de location qui ne faisait pas partie des termes et conditions initiaux de ce contrat (par exemple, l'ajout ou la suppression du droit d'utiliser un ou plusieurs actifs sous-jacents).

6.4.1

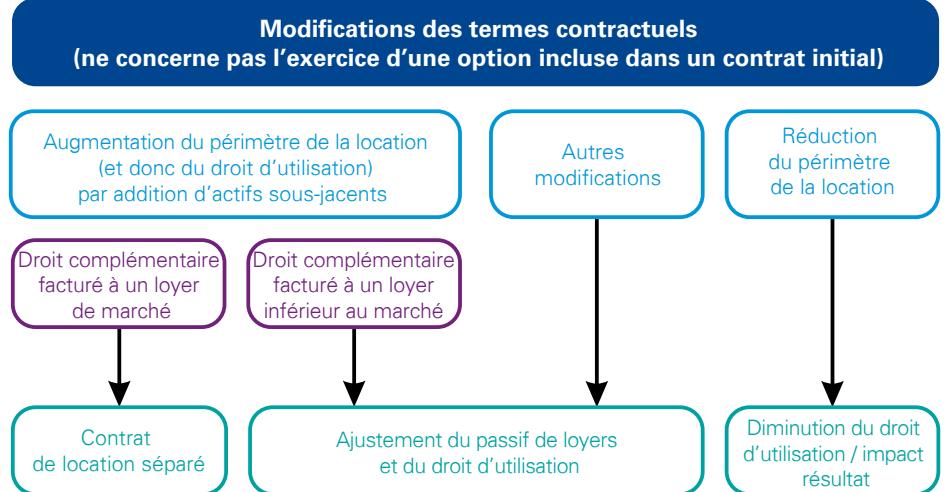
IFRS 16.44–46

Un preneur comptabilise une modification du contrat de location comme *un contrat de location séparé* s'il est satisfait aux deux conditions suivantes :

- la modification augmente le périmètre du contrat de location en y ajoutant le droit d'utiliser un ou plusieurs actifs sous-jacents ; et
- la contrepartie financière du contrat de location augmente d'un montant en rapport avec le prix individuel de l'élargissement du périmètre, plus tout ajustement du prix individuel afin de refléter les conditions du contrat spécifique.

Dans le cas d'une modification d'un contrat de location qui *n'est pas un contrat de location séparé*, à la date effective de la modification, le preneur comptabilise la modification en réévaluant le passif de loyers à un taux d'actualisation déterminé à cette date et :

- pour les modifications qui réduisent le périmètre du contrat de location, le preneur diminue la valeur comptable de l'actif droit d'utilisation afin de refléter la résiliation partielle ou totale du contrat de location, et comptabilise un profit ou une perte proportionnels à la réduction de périmètre ; et
- pour toutes les autres modifications du contrat de location, le preneur effectue un ajustement correspondant à l'actif droit d'utilisation.



6.4.2

IFRS 16.79-80

Bailleur – Modification d'un contrat de location-financement

Un bailleur comptabilise une modification du contrat de location-financement comme un *contrat de location séparé* s'il est satisfait aux deux conditions suivantes :

- la modification élargit le périmètre du contrat de location en y ajoutant le droit d'utiliser un ou plusieurs actifs sous-jacents ; et
- la contrepartie financière du contrat de location augmente d'un montant en rapport avec le prix individuel de l'élargissement du périmètre, plus tout ajustement du prix individuel afin de refléter les conditions du contrat spécifique.

Si la modification *n'est pas un contrat de location séparé*, le bailleur comptabilise la modification d'un contrat de location-financement comme suit :

- dans le cas où le contrat de location aurait été classé en contrat de location simple si la modification avait été effective à la date de signature, le bailleur :
 - comptabilise la modification du contrat de location en nouveau contrat de location à la date effective de la modification ; et
 - évalue la valeur comptable de l'actif sous-jacent à hauteur de l'investissement net dans le contrat initial immédiatement avant la date d'effet de la modification ;
- dans l'autre cas, le bailleur applique les dispositions d'IFRS 9 en matière de décomptabilisation des passifs financiers.

6.4.3

IFRS 16.87

Bailleur – Modification d'un contrat de location simple

Un bailleur comptabilise une modification d'un contrat de location simple comme un nouveau contrat de location à la date effective de la modification, considérant tout loyer prépayé ou à recevoir au titre du contrat de location initial comme faisant partie des loyers du nouveau contrat de location.

**Modifications des termes contractuels
(ne concerne pas l'exercice d'une option incluse dans un contrat initial)**

Augmentation du périmètre
de la location (du droit d'utilisation)
par addition d'actifs sous-jacents

Autres modifications
*Apprécier l'impact si elles avaient été connues
dès la signature du contrat initial*

Droit complémentaire
facturé à un loyer de marché

Location simple

Location-financement

Contrat de location séparé

Appliquer IFRS 9



Le point de vue de KPMG – Des dispositions plus spécifiques

De nombreuses entreprises apprécieront l'introduction – pour la première fois en IFRS – de dispositions détaillées concernant la comptabilisation des modifications des contrats de location. Cette question a été fréquemment soulevée au fil des ans, alors que les modifications de contrats de location devenaient fréquentes dans un contexte économique en évolution constante.

7

Informations à fournir

La nouvelle norme accroît les obligations des preneurs et des bailleurs en matière d'informations à fournir.

7.1

IFRS 16.51, 89

Objectif général des informations à fournir

Les preneurs et les bailleurs fournissent des informations qui servent de base aux utilisateurs des états financiers pour évaluer les effets des contrats de location sur leur situation financière, leur performance financière et leurs flux de trésorerie.

IFRS 16.BC215–BC216



Le point de vue de KPMG – Les preneurs et les bailleurs se concentrent sur l'objectif des informations et non sur une liste précise

L'IASB souhaite améliorer l'interprétation et la mise en œuvre des exigences en matière d'informations à fournir en précisant l'objectif général des informations à fournir. Celui-ci devrait servir de référence aux preneurs et aux bailleurs afin d'évaluer la qualité et la valeur informative des informations fournies concernant leurs contrats de location.

Les preneurs et les bailleurs appliquent également le concept de matérialité pour déterminer quelles informations fournir. Par conséquent, les informations à fournir peuvent être plus ou moins nombreuses que celles précisées dans IFRS 16, en fonction de la situation particulière de chaque entité. Ceci est cohérent avec l'approche générale de l'Initiative relative aux informations à fournir de l'IASB.

IFRS 16.59, 92, B48–B52

IFRS 16 comprend des considérations spécifiques permettant aux preneurs de déterminer s'il est nécessaire de fournir des informations quantitatives et qualitatives supplémentaires ainsi qu'une liste d'exemples divers de ces informations utiles. De telles considérations sont également présentées pour les bailleurs. Cependant, les dispositions d'IFRS 16 à l'attention des bailleurs concernant les informations supplémentaires à fournir sont limitées par rapport à celles à l'attention des preneurs.

7.2

Informations à fournir pour les preneurs

Généralement, un preneur fournit au moins les informations suivantes.

IFRS 16.47, 53, 58

Concernant l'état de la situation financière

- Les acquisitions d'actifs droit d'utilisation
- La valeur comptable à la date de clôture des actifs droit d'utilisation par catégorie d'actifs sous-jacents et (s'ils ne sont pas présentés séparément) les postes correspondants dans l'état de la situation financière
- Les passifs de loyers et les postes correspondants dans l'état de la situation financière, si ces passifs ne sont pas présentés séparément
- L'analyse par échéance des passifs de loyers

IFRS 16.53–54

Concernant l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global (y compris les montants comptabilisés comme des éléments du coût d'un autre actif)

- Les charges d'amortissement des actifs droit d'utilisation par catégorie d'actifs sous-jacents
- Les charges d'intérêt liées aux passifs de loyers
- Les charges liées aux contrats de location de courte durée ayant bénéficié de l'exemption (les contrats dont la durée de location est d'un mois ou moins peuvent être exclus)
- Les charges liées aux contrats portant sur des actifs de faible valeur ayant bénéficié de l'exemption
- Les charges de loyers variables qui n'ont pas été comprises initialement dans les passifs de loyers
- Les produits de sous-location d'actifs droit d'utilisation
- Les profits et les pertes résultant des transactions de cession-bail

IFRS 16.53

Concernant le tableau des flux de trésorerie

- Le total des sorties de trésorerie au titre des contrats de location

IFRS 16.55

Autres

- Le montant des engagements au titre des contrats de location de courte durée si les charges actuellement comptabilisées au titre de ces contrats ne sont pas représentatives de l'exercice suivant

Informations qualitatives

IFRS 16.58, 60

- La description de la gestion du risque de liquidité lié aux passifs de loyers
- L'utilisation des exemptions pour les contrats de location de courte durée ou portant sur des actifs de faible valeur

IFRS 16.56–57

Informations supplémentaires (si applicable)

- Les informations requises par IAS 40 pour les actifs droit d'utilisation qualifiés d'immeubles de placement
- Si le modèle de la réévaluation d'IAS 16 est appliqué aux actifs droit d'utilisation :
 - la date d'application de la réévaluation
 - le recours éventuel à un expert indépendant
 - la valeur comptable qui aurait été comptabilisée en application du modèle du coût
 - les écarts de réévaluation, les variations de la période et toute restriction en matière de distribution de cet écart

Le point de vue de KPMG – Des informations à fournir plus étendues pour les preneurs

De manière générale, les preneurs doivent fournir des informations plus étendues que celles requises par IAS 17 pour les contrats de location-financement. De plus, il leur faut évaluer la nécessité de fournir des informations supplémentaires pour atteindre l'objectif général. Par conséquent, il leur faudra fournir un effort plus conséquent et exercer davantage leur jugement lors de la préparation des informations à fournir.

Les utilisateurs apprécieront certainement ces nouvelles exigences en matière d'informations, car elles leur permettent d'obtenir des données pour des analyses supplémentaires.

Les préparateurs, quant à eux, seront probablement moins convaincus. L'ampleur des exigences suggère que l'IASB ne s'attend pas à ce que les utilisateurs s'appuient uniquement sur le montant de passif de loyers présenté au bilan.

7.3

Informations à fournir pour les bailleurs

Généralement, un bailleur fournit au moins les informations suivantes.

IFRS 16.90, 93–97

Contrat de location-financement	Contrat de location simple
Informations quantitatives	
<ul style="list-style-type: none"> – Le résultat de la vente – Les produits financiers sur l'investissement net dans le contrat de location – Les revenus locatifs liés aux loyers variables non inclus dans l'investissement net dans le contrat de location 	<ul style="list-style-type: none"> – Les revenus locatifs liés aux loyers variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux – Les autres revenus locatifs – Une analyse détaillée des échéances des loyers à recevoir

Contrat de location-financement	Contrat de location simple
Informations quantitatives (suite)	
<ul style="list-style-type: none"> - Les évolutions significatives de la valeur comptable de l'investissement net dans le contrat de location - Une analyse détaillée des échéances des loyers à recevoir 	<ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, les informations à fournir selon IAS 16 (séparément des autres actifs), IAS 36, IAS 38, IAS 40 et IAS 41 <i>Agriculture</i>
Informations qualitatives	
<ul style="list-style-type: none"> - Les évolutions significatives de la valeur comptable de l'investissement net dans le contrat de location 	<ul style="list-style-type: none"> - N/A

*IFRS 16.93**IFRS 16.92*

Un bailleur fournit également des informations quantitatives et qualitatives concernant ses activités de location, notamment :

- la nature de ses activités de location ; et
- la manière dont il gère les risques associés aux droits conservés dans les actifs sous-jacents.



Le point de vue de KPMG – Davantage d'informations à fournir pour les bailleurs

De manière générale, les bailleurs doivent fournir davantage d'informations sur les contrats de location simple et de location-financement que selon IAS 17. Ils doivent également évaluer la nécessité de fournir des informations supplémentaires pour atteindre l'objectif général. Par conséquent, il leur faudra fournir un effort plus conséquent et exercer davantage leur jugement lors de la préparation des informations à fournir. Leurs obligations en matière d'informations à fournir sont toutefois bien moins importantes que celles des preneurs.

8

Date d'application et transition

L'IASB propose deux approches qui sont décrites ci-dessous.
L'application de l'une ou l'autre approche est optionnelle.

8.1

IFRS 16.C1

Date d'application

La nouvelle norme est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019⁽¹⁾.
Une adoption anticipée est permise si IFRS 15 est également adoptée.



Le point de vue de KPMG – La date d'application de 2019 a été choisie en fonction des préparateurs

Les équipes de l'IASB ont procédé à une consultation au sujet de la date d'application et ont déterminé qu'une majorité des entreprises :

- considérait qu'il leur faudrait deux ou trois ans pour mettre en œuvre la nouvelle norme à la suite de sa publication, bien que certaines aient été en faveur d'une entrée en vigueur plus tardive (2020 ou 2021) ; et
- préférerait adopter la nouvelle norme sur les contrats de location après IFRS 15, bien que certaines aient souhaité avoir la possibilité d'adopter les deux normes de manière concomitante.

Les utilisateurs, quant à eux, ont généralement exprimé le souhait que les entités appliquent en même temps les nouvelles normes de l'IASB relatives aux instruments financiers, aux contrats de location et aux produits des activités ordinaires, c'est-à-dire dès 2018.

De nombreuses entreprises seront satisfaits de constater que l'IASB a été davantage influencée par les opinions des préparateurs que par celles des utilisateurs. Il est cependant clair que les dernières années de cette décennie constitueront une période de changement majeur dans la comptabilité des entreprises. Les nouvelles normes sur les instruments financiers et les produits des activités ordinaires de l'IASB entreront en vigueur en 2018, suivies par la norme sur les contrats de location en 2019.



Le point de vue de KPMG – Une adoption anticipée peut avoir des avantages, mais également un coût

La possibilité d'adopter IFRS 16 en même temps qu'IFRS 15 peut sembler attrayante pour certaines entités. Par exemple, les bailleurs proposant des contrats à composantes multiples peuvent préférer ne pas avoir à retraiter le même contrat en 2018 en application des nouvelles normes sur les produits des activités ordinaires et les instruments financiers, puis à nouveau en 2019 conformément à la nouvelle norme sur les contrats de location. D'autres entités peuvent préférer adopter les trois grandes normes ensemble, afin d'éviter les à-coups et préserver le caractère prospectif de l'information financière.

Cependant, les entreprises peuvent se heurter aux capacités limitées de leurs fonctions financière et comptable en cette période de changement majeur de leur comptabilité. Pour des raisons pratiques, elles pourront préférer répartir l'effort de mise en œuvre.

(1) - Sous réserve de son adoption par l'UE, sans décalage dans la date d'application obligatoire

8.2

Définition du contrat de location lors de la transition

IFRS 16.C3

Lors de la transition à IFRS 16, les entités peuvent choisir :

- d'appliquer la nouvelle définition d'un contrat de location à l'ensemble de leurs contrats ; ou
- d'appliquer une mesure de simplification pratique permettant de conserver les analyses existantes pour savoir si un accord est ou contient un contrat de location.

Une entité qui choisit de tirer profit de la mesure de simplification :

- applique IFRS 16 aux contrats de location précédemment identifiés comme tels selon IAS 17 et IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location* ;
- n'applique pas IFRS 16 aux contrats dont il a été précédemment déterminé qu'ils ne contiennent pas de contrat de location au sens d'IAS 17 et d'IFRIC 4 ; et
- applique la définition d'un contrat de location d'IFRS 16 aux contrats conclus après la date de première application de la nouvelle norme pour évaluer s'ils sont ou contiennent des contrats de location.

IFRS 16.C2

La date de première application est la date de début de l'exercice au cours duquel une entité applique la norme pour la première fois.

IFRS 16.C4

Si une entité choisit de recourir à la mesure de simplification pratique, elle doit l'appliquer à l'ensemble des accords conclus avant la date de première application. Les exigences d'IFRS 16 s'appliquent aux contrats conclus (ou modifiés) à compter de cette date.



Le point de vue de KPMG – La mesure de simplification permettant de conserver les analyses existantes des contrats de location lors de la transition allège considérablement le processus

La mesure de simplification permettant de conserver les analyses existantes des contrats de location lors de la transition allège considérablement le processus. Sans cette mesure, les entreprises devraient revoir toutes les analyses effectuées précédemment de leurs accords afin de déterminer lesquels contiennent des contrats de location. Cette mesure devrait par conséquent être appréciée.

Coût

Comparabilité

Appliquer la définition à tous les contrats en cours



ou

Conserver les analyses existantes et appliquer la nouvelle définition uniquement aux nouveaux contrats



Toutes les entreprises ne l'adopteront cependant pas. Par exemple, une entreprise ayant conclu un contrat d'achat d'énergie classé comme un contrat de location simple selon les textes actuels mais qui ne serait pas une location selon IFRS 16 pourrait préférer appliquer la nouvelle définition du contrat de location plutôt que d'inscrire ce contrat à son bilan.

Les entreprises qui sont parties à de tels accords apprécieront l'intérêt de la mesure de simplification lors de la transition, en tenant compte des éléments suivants :

- les économies de coûts liées à l'application de la mesure de simplification ; par rapport à
- la nécessité d'appliquer le nouveau modèle de comptabilisation des contrats de location à des accords qui n'en relèveraient pas selon la nouvelle définition.

Elles considéreront également le nombre, le volume et la durée de ces accords, ainsi que le manque de cohérence dans la comptabilisation des contrats conclus avant et après la date de première application d'IFRS 16.

8.3

Approche de transition du preneur

IFRS 16.C5

Un preneur peut :

- adopter la norme de manière rétrospective ; ou
- appliquer une approche rétrospective modifiée.

IFRS 16.C6

Un preneur applique ce choix systématiquement à l'ensemble de ses contrats de location.

8.3.1

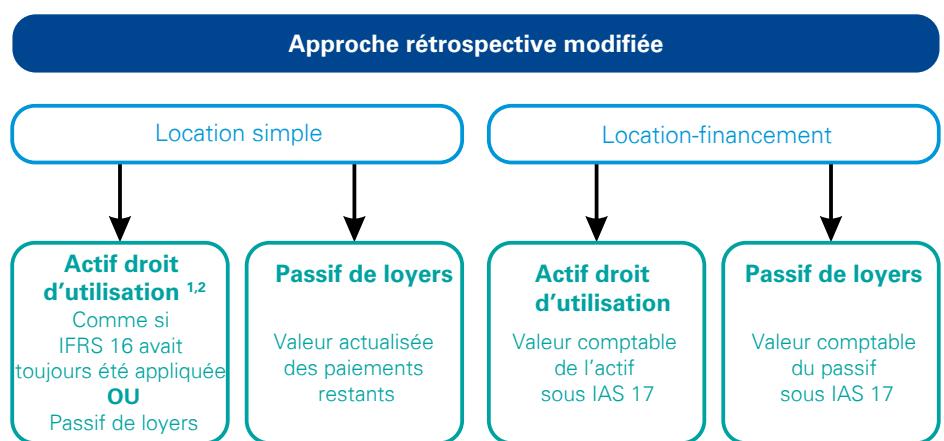
Approche rétrospective modifiée – Évaluation

IFRS 16.C7

Si un preneur choisit d'appliquer IFRS 16 par le biais de l'approche rétrospective modifiée, il ne retrace pas les informations comparatives. Il comptabilise l'effet cumulé de la première application de la norme comme un ajustement des capitaux propres à la date de première application.

IFRS 16.C8–C11

L'approche rétrospective modifiée est la suivante :



1. 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.
2. 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

IFRS 16.C8

Un preneur peut choisir, contrat par contrat, la méthode d'évaluation de l'actif droit d'utilisation :

- comme si IFRS 16 avait toujours été appliquée (mais en utilisant le taux marginal d'emprunt à la date de première application) ; ou
- à un montant égal à celui du passif de loyers (sous réserve de certains ajustements).



Le point de vue de KPMG – Chaque méthode de transition présente des avantages et des inconvénients

L'IASB a décidé de ne pas exiger des preneurs qu'ils appliquent une méthode rétrospective totale en raison des coûts significatifs que cela pourrait entraîner et qui pourraient dépasser les avantages.

Selon la méthode rétrospective totale, les entités doivent déterminer la valeur comptable de tous les contrats de location existant à la date d'ouverture de la première période comparative comme si ces contrats de location avaient toujours été comptabilisés suivant IFRS 16. Ceci pourrait être impossible pour des entités qui détiennent plusieurs milliers de contrats de location.

Les informations comparatives n'étant pas retraitées dans l'approche de transition rétrospective modifiée, IFRS 16 requiert des informations supplémentaires pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre l'effet de la première application d'IFRS 16.

À l'inverse, la méthode rétrospective totale permet de fournir aux utilisateurs des états financiers une meilleure information en accroissant la comparabilité. Certaines parties prenantes semblent souhaiter une application de la norme de manière rétrospective.

Un preneur peut choisir d'appliquer la norme...

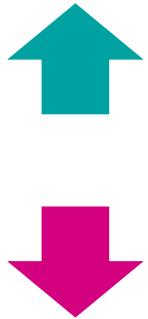
de façon rétrospective pour toutes les périodes comptables présentées ou

en effet cumulé à la date de première application sans retraiter les périodes comparatives

Coût



Comparabilité



8.3.2

Approche rétrospective modifiée – Mesures de simplification pratiques pour les contrats de location simple

IFRS 16.C10

Lors de l'application de l'approche rétrospective modifiée aux contrats de location simples existants, un preneur peut décider, pour chaque contrat, d'utiliser une ou plusieurs des mesures de simplification pratiques suivantes :

- retenir un taux d'actualisation unique pour un portefeuille de contrats de location dont les caractéristiques sont raisonnablement similaires ;
- s'appuyer sur l'évaluation des contrats de location déficitaires suivant IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* immédiatement avant la date de première application afin de ne pas avoir à effectuer de test de dépréciation ;

- comptabiliser les contrats de location dont la durée de location se termine dans les 12 mois suivant la date de première application comme des contrats de courte durée ;
- exclure les coûts directs initiaux de l'évaluation de l'actif droit d'utilisation à la date de première application ;
- utiliser ses connaissances a posteriori, notamment pour déterminer la durée de location si le contrat contient des options de renouvellement ou de résiliation.



Le point de vue de KPMG – Une transition aux multiples possibilités

La première application d'IFRS 16 sera chronophage et coûteuse pour de nombreuses entités. Il leur faudra réunir les principaux éléments de chaque contrat de location, notamment pour ceux actuellement classés en contrats de location simple selon IAS 17.

L'IASB a cherché à diminuer les coûts de transition en mettant en place un train de mesures de simplification pratiques. Certaines concernent le choix de méthode comptable, d'autres sont relatives à des catégories d'actifs sous-jacents et d'autres encore peuvent être appliquées contrat par contrat. Certaines entreprises feront face à une quantité déroutante de combinaisons et variantes.

En effet, la plupart trouveront que la transition présente un éventail de possibilités en termes de résultats comptables. Outre le fait d'évaluer les coûts et la comparabilité afin de décider comment effectuer la transition à la nouvelle norme, les entités pourront également souhaiter faire des simulations détaillées afin de voir l'impact sur leur bilan d'ouverture dans chaque situation.

IFRS 16.BC287

8.4

Approche de transition du bailleur

IFRS 16.C14

À l'exception des contrats de sous-location et des transactions de cession-bail (voir 8.5 et 8.6), un bailleur ne procède à aucun ajustement lors de la transition. Il comptabilise ses contrats de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 à compter de la date de première application.

8.5

Effets de la transition sur les contrats de sous-location

IFRS 16.C15

À la date de première application, un bailleur intermédiaire réévalue chaque contrat de sous-location en cours classé en location simple selon IAS 17 afin de déterminer s'il devrait être classé en contrat de location simple ou de location-financement suivant IFRS 16. Cette évaluation s'appuie sur les termes et les conditions restants du contrat principal et du contrat de sous-location.

Les contrats de sous-location classés en contrats de location simple sous IAS 17 mais en contrats de location-financement selon IFRS 16 sont comptabilisés par le bailleur comme de nouveaux contrats de location-financement conclus à la date de première application.



Le point de vue de KPMG – De nombreux contrats de sous-location pourraient être reclassés lors de la transition

Selon IFRS 16, un bailleur intermédiaire classe un contrat de sous-location en fonction de l'actif droit d'utilisation contenu dans le contrat principal et non de l'actif sous-jacent. Par conséquent, de nombreux contrats de sous-location classés par un bailleur intermédiaire en contrats de location simple sous IAS 17 seront reclassés en contrats de location-financement sous IFRS 16.

8.6

Effets de la transition sur les transactions de cession-bail

IFRS 16.C16

Un vendeur-preneur ne réévalue pas les transactions de cession-bail conclues avant la date de première application afin de déterminer si la vente a eu lieu au sens d'IFRS 15.

IFRS 16.C17

Pour une transaction de cession-bail comptabilisée comme une vente et un contrat de location-financement conformément à IAS 17, le vendeur-preneur :

- comptabilise le bail de la même manière que pour les autres contrats de location-financement existant à la date de première application ; et
- continue d'amortir le produit de cession sur la durée de la location.

IFRS 16.C18

Pour une transaction de cession-bail comptabilisée comme une vente et un contrat de location simple conformément à IAS 17, le vendeur-preneur :

- comptabilise le bail de la même manière que pour les autres contrats de location simple existant à la date de première application ; et
- ajuste l'actif droit d'utilisation de tout profit ou perte différé lié à des conditions hors marché, comptabilisé dans l'état de la situation financière avant la date de première application.



Le point de vue de KPMG – Mesures d'allègement à la transition pour les transactions de cession-bail

Les dispositions en matière de transition pour les transactions de cession-bail sont cohérentes avec celles applicables à la transition des contrats de location. Par conséquent, un vendeur-preneur n'est pas dans l'obligation de revoir rétrospectivement la comptabilisation de la composante vente et comptabilise le bail de la même manière que les autres contrats de location existant à la date de première application.

Un vendeur-preneur n'applique donc pas le modèle de comptabilisation partielle des produits prévu par IFRS 16 aux transactions de cession-bail conclues avant la date de première application. Cette décision viendra simplifier la transition pour les entités présentant de nombreuses transactions de ce type à la date de première application.

9

Prochaines étapes

L'organisation du processus de mise en œuvre requerra du temps et de l'attention. Il pourrait donc être bénéfique de vous poser dès maintenant certaines questions pour évaluer l'ampleur des tâches à venir.

Thème	Questions et commentaires	
Définition du contrat de location	<p>Pouvez-vous identifier les transactions qui sont ou contiennent des locations ?</p> <p>Ferez-vous le choix de maintenir la définition antérieure pour les contrats existant à la date de transition ?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dans bon nombre de cas, la définition du contrat de location sera évidente et une transaction classée en contrat de location aujourd'hui le restera en 2019. Cependant, il y a des changements importants dans la définition d'un contrat de location qui affecteront nombre de transactions courantes – ex : contrats d'achat d'énergie et contrats de transport. – Il faudra également prendre une décision importante pour la transition : soit faire le choix d'investir le temps et l'argent nécessaires pour réexaminer vos transactions existantes et, de fait, exclure certaines transactions du champ d'application d'IFRS 16 ou maintenir l'analyse pour les contrats déjà existants et n'appliquer la nouvelle définition d'un contrat de location qu'aux nouveaux contrats. 	<input type="checkbox"/>
Données relatives aux contrats	<p>Avez-vous une base de données recensant tous vos contrats de location ?</p> <p>Disposez-vous des systèmes et des procédures nécessaires au calcul des actifs et passifs relatifs aux contrats de location ?</p> <p>L'information actuelle sur les engagements liés aux contrats de location simple est-elle exhaustive et conforme ?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Certaines entreprises disposent de bases de données qui contiennent l'ensemble des informations concernant leurs contrats de location, mais ce n'est pas le cas général. Il est temps de vous assurer à ce stade que vos systèmes actuels permettent la mise en application de la nouvelle norme. – La note annexe relative aux contrats de location simple n'est pas toujours la priorité au cours d'une période de reporting chargée. À ce stade, il faut vous assurer que vous y présentez tous les contrats dont les actifs/passifs seront inscrits au bilan suite à l'application d'IFRS 16. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Thème	Questions et commentaires	<input checked="" type="checkbox"/>
Covenants bancaires	<p>L'application de la nouvelle norme aura-t-elle un impact sur votre niveau d'endettement et autres covenants bancaires ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nombreux accords financiers comprennent des covenants figés sur la base des principes comptables existant à la signature des accords. Dans ce cas, un changement dans la politique comptable n'affectera pas les ratios. Ce n'est cependant pas toujours le cas. - Compte tenu de l'importance des changements comptables qui entreront en vigueur en 2018-2019 avec les nouvelles normes sur les instruments financiers, le chiffre d'affaires et les contrats de location, il pourrait être envisageable de renégocier certains covenants avant que les nouvelles normes ne soient applicables. 	<input type="checkbox"/>
Transactions de cession-bail	<p>Pouvez-vous déterminer l'impact de la nouvelle norme sur vos transactions de cession-bail ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - La plupart des entreprises et des utilisateurs sait que la nouvelle norme IFRS 16 élimine les transactions de cession bail en tant qu'opérations hors bilan. - Mais il convient de noter aussi que l'impact bilan d'une transaction de cession-bail s'obtient de plusieurs façons : <ul style="list-style-type: none"> - S'il y a une vente selon IFRS 15, l'actif est décomptabilisé. Parallèlement, un droit d'utilisation de l'actif et un passif de loyers sont comptabilisés au bilan et un gain/perte est reconnu au titre des droits transférés au bailleur. - En l'absence de vente, il s'agit d'une opération de financement : l'actif est maintenu au bilan et un passif est comptabilisé selon IFRS 9. 	<input type="checkbox"/>
Ratios financiers	<p>Appréhendez-vous l'impact de la nouvelle norme sur vos ratios financiers, vos indicateurs-clés de performance, etc.?</p> <p>Les exemptions possibles relatives aux contrats de courte durée ou ceux portant sur des éléments de faible valeur auront-elles un impact significatif sur vos comptes ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nouvelle norme va entraîner le retraitement au bilan de davantage de contrats, ce qui entraînera une augmentation de l'endettement net, etc. - Quels seront les autres effets possibles ? <ul style="list-style-type: none"> - Des simulations pourraient être nécessaires pour estimer l'impact résultat dégressif du passage de contrat de location simple à contrat de location selon IFRS 16. - La présentation du compte de résultat sera impactée : ce qui était une charge de loyer sera remplacé par une charge d'amortissement de l'actif et une charge d'intérêt. 	<input type="checkbox"/>

Thème	Questions et commentaires	
	<ul style="list-style-type: none"> - Redéfinirez-vous les indicateurs non définis par les principes comptables généralement reconnus tels que l'EBITDA afin de refléter le nouveau modèle de comptabilisation des contrats de location ? - Comment présenterez-vous les loyers variables ? - Quel sera l'impact des exemptions optionnelles sur vos indicateurs-clés de performance ? Avez-vous déjà décidé pour quelles exemptions vous opterez ? 	
Options de transition	<p>Avez-vous réfléchi à la manière dont vous allez procéder à la transition vers la nouvelle norme?</p> <p>– La nouvelle norme propose un grand nombre d'options de transition et de mesures de simplification pratiques. La question cruciale est de savoir comment vous allez appliquer la norme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de manière rétrospective, ce qui nécessitera de mobiliser davantage de ressources et d'efforts mais conduira à la comparabilité des périodes comparatives; - comme un « big bang » à la date de première application, ce qui requerra moins d'informations historiques mais pourrait impacter vos données futures durablement. 	<input type="checkbox"/>

Annexe : Comparaison avec les US GAAP

Les principaux aspects des versions IFRS et US GAAP de la nouvelle norme sur les contrats de location convergent. Notamment, les deux versions de la norme présentent des modèles de comptabilisation des contrats de location au bilan du preneur. Il existe cependant un certain nombre de divergences entre la version IFRS et la version US GAAP de la norme :



Thème	IFRS 16	Norme US GAAP
Modèle côté preneur	<ul style="list-style-type: none"> - Modèle unique de comptabilisation des contrats de location - Aucun test de classement des contrats de location - Chaque contrat de location figure au bilan <ul style="list-style-type: none"> - il est traité comme l'acquisition financée d'un actif - le preneur comptabilise un actif droit d'utilisation et un passif de loyers 	<ul style="list-style-type: none"> - Modèle dual de comptabilisation des contrats de location - Test de classement des contrats de location selon les critères d'IAS 17 - Chaque contrat de location figure au bilan : <ul style="list-style-type: none"> - un contrat de location-financement est traité comme l'acquisition financée d'un actif - un contrat de location simple implique généralement la comptabilisation linéaire du total des charges locatives
Modèle côté bailleur	<ul style="list-style-type: none"> - En IFRS et en US GAAP, les dispositions concernant le bailleur proviennent essentiellement des normes actuellement en vigueur. Par conséquent, un certain nombre de divergences entre les nouvelles dispositions IFRS et US GAAP en matière de comptabilité côté bailleur reflètent les différences déjà existantes entre les normes précédentes. 	

Thème	IFRS 16	Norme US GAAP
Modèle côté bailleur (suite)	<ul style="list-style-type: none"> - Il n'existe pas de restriction relative à la comptabilisation d'un profit réalisé sur une vente au commencement de contrats de location-financement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le profit réalisé sur une vente n'est pas comptabilisé au commencement des contrats de location classés en contrats de location-financement en raison uniquement de l'implication de tiers autres que le preneur, même si la valeur comptable et la juste valeur de l'actif sous-jacent sont différentes.
	<ul style="list-style-type: none"> - N/A – le bail à effet de levier n'existe pas en IFRS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les baux à effet de levier existants sont maintenus et sont exemptés de l'application de la nouvelle norme.
Contrats de location avec des parties liées	<ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a pas d'indication spécifique concernant la comptabilisation des transactions de location avec des parties liées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Comptabilisation des contrats de location avec des parties liées en fonction des termes contractuels, même s'ils diffèrent de la substance de l'accord - Présentation d'informations relatives aux contrats de location avec des parties liées.
Mesures de simplification pratiques et allégements ciblés	<ul style="list-style-type: none"> - Exemption possible pour les contrats portant sur des éléments de faible valeur, c'est-à-dire ceux d'une valeur de 5 000 USD ou moins à neuf, même si le cumul est significatif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune exemption pour les contrats portant sur des éléments de faible valeur.
Loyers variables	<ul style="list-style-type: none"> - Les preneurs réestiment les loyers variables dépendant d'un indice ou d'un taux si : <ul style="list-style-type: none"> - les loyers sont réévalués pour d'autres raisons (par exemple à la suite d'une modification de la durée de location) ; - un changement contractuel des flux de trésorerie a été effectué (c'est-à-dire lorsqu'un ajustement des loyers qui dépendent d'un indice ou d'un taux prend effet dans le cadre du contrat de location). 	<ul style="list-style-type: none"> - Les preneurs réestiment les loyers variables dépendant d'un indice ou d'un taux uniquement lorsqu'ils sont réévalués pour d'autres raisons (par exemple à la suite d'une modification de la durée de location).

Thème	IFRS 16	Norme US GAAP
Transactions de cession-bail	- N/A	- Si le bail est un contrat de location-financement, aucune vente n'est comptabilisée
	- Le produit de cession (aux conditions du marché) est limité à l'intérêt résiduel dans l'actif sous-jacent	- Le produit de cession (aux conditions du marché) porte sur la totalité de l'actif sous-jacent
	- Toute option de rachat substantielle interdit la comptabilisation de la vente (quel que soit le prix d'exercice)	- Une option de rachat n'interdit pas la comptabilisation de la vente si le prix d'exercice est égal à la juste valeur d'exercice à la date d'exercice et que l'actif sous-jacent est de nature peu spécifique et aisément disponible
Contrats de sous-location	- Un bailleur intermédiaire considère l'actif droit d'utilisation comme l'actif loué lorsqu'il détermine comment classer le contrat de sous-location	- Un bailleur intermédiaire considère l'actif sous-jacent comme l'actif loué lorsqu'il détermine comment classer le contrat de sous-location
Taux d'actualisation	- N/A : le concept d'entités autres que les sociétés cotées n'existe pas en IFRS	- Les preneurs qui sont des entités autres que des sociétés cotées peuvent choisir comme méthode comptable l'utilisation d'un taux d'actualisation sans risque
Date d'application	- Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2019 ⁽¹⁾ - Une adoption anticipée est permise si IFRS 15 est également adoptée.	- Exercices ouverts à compter du 15 décembre 2018 - Une adoption anticipée est permise, même avant l'adoption de la version américaine de la norme sur les produits des activités ordinaires (ASC 606)
Présentation, informations à fournir et transition	- Il existe un certain nombre de différences en matière de présentation, d'informations à fournir et de dispositions relatives à la transition. Elles sont essentiellement liées aux différences entre les modèles côté preneur, ainsi qu'entre les autres dispositions des IFRS et des US GAAP affectant les contrats de location (notamment les différences d'informations à fournir concernant les passifs financiers).	

(1) - Sous réserve de son adoption par l'UE, sans décalage dans la date d'application obligatoire

Au sujet de cette publication

Cette publication (First Impressions : IFRS 16 Leases) a été rédigée par KPMG International Standards Group (KPMG IFRG Limited) et traduite par KPMG France.

Nos publications *First Impressions* sont préparées à l'occasion de la publication d'une nouvelle norme ou d'amendements de normes existantes. Elles présentent les principales dispositions des normes nouvelles et soulignent les éléments pouvant conduire à des changements en pratique.

Cette édition prend en considération les dispositions d'IFRS 16 *Contrats de location* publiée par l'IASB en janvier 2016.

Le contenu de cette publication fait référence à IFRS 16 et à certaines autres normes actuelles publiées au 1^{er} janvier 2016.

Des analyses plus approfondies et des interprétations s'avéreront nécessaires pour qu'une entité puisse envisager l'impact éventuel de la norme sur ses propres faits, circonstances et transactions. Les informations contenues dans cette publication sont basées sur les premières observations développées par KPMG International Standards Group, et ces observations sont susceptibles d'évoluer.

Nous voulons remercier la contribution des principaux auteurs de cette publication : Almudena Cossío Capdevila, Sylvie Leger, Brian O'Donovan and Frank Richter du KPMG International Standards Group. Nous remercions également les réviseurs suivants pour leur participation : Kimber Bascom et Ramon Jubels.

Nous tenons aussi à remercier les membres de l'équipe KPMG's global IFRS Lease Topic Team pour leur contribution :

Kimber Bascom (leader)	États-Unis
Archana Bhutani	Inde
Judit Boros	Hongrie
Una Curtis	Irlande
Karine Dupre	France
Ramon Jubels	Brésil
Wolfgang Laubach	Allemagne
Sylvie Leger	Canada
Andrew Marshall	Royaume-Uni
Genevieve Naik	Afrique du Sud
Brian O'Donovan (Deputy leader)	Royaume-Uni
Julie Santoro	États-Unis
Mag Stewart	Canada
Kenny Tan	Singapour
Beth Zhang	Chine

Restez informés



Retrouvez les dernières informations sur les IFRS sur kpmg.com/ifrs et kpmg.fr.

Que vous soyez néophyte dans le domaine ou déjà utilisateur des IFRS, vous trouverez des résumés des évolutions les plus récentes faciles à assimiler, des explications détaillées permettant de résoudre des problèmes complexes, ainsi que des outils pratiques.

Pour vous tenir informés



IFRS en Bref

Une Newsletter mensuelle sur les derniers développements à l'IASB et son comité d'interprétation. Des numéros spéciaux donnant l'éclairage de KPMG sur les publications majeures.

Contact FR



On en parle

Sujets d'actualité comptable et réglementaire (ex : nouvelle directive comptable européenne).

Contact FR



Newsletters

Suivi de l'avancement des grands projets en cours à l'IASB : Instruments financiers et Contrats d'assurance.

ENG

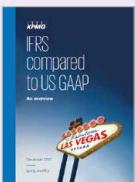
Pour vous familiariser avec les IFRS



Panorama du référentiel IFRS

Vue d'ensemble des IFRS sous format concis (*Insights into IFRS: an overview* en version anglaise) et principales différences avec les normes françaises.

FR ENG



IFRS compared to US GAAP

Principales différences entre les IFRS et les US GAAP. Version longue et version courte.

ENG



The application of IFRS

Publications sectorielles. Analyse comparative des états financiers des principaux acteurs d'un secteur d'activité.

ENG

Pour approfondir certains sujets et résoudre des problèmes pratiques



Insights Into IFRS

Publication détaillant l'application pratique des IFRS et présentant les analyses de KPMG sur de nombreux sujets posant des problèmes d'interprétation.

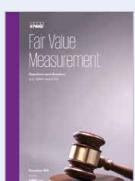
ENG



IFRS Handbooks

Publications apportant des indications approfondies sur l'interprétation de certaines normes (ex : IAS 33). Nombreux exemples concrets d'application.

ENG



IFRS Practice Issues

Publications traitant des problèmes particuliers d'application qu'un groupe peut rencontrer lors de l'application des IFRS (ex : Q&A IFRS 13).

ENG

Pour préparer vos états financiers



Etats financiers IFRS illustrés

Exemples de format d'états financiers IFRS annuels et intermédiaires pour un groupe industriel et commercial, une banque, un fonds d'investissement.

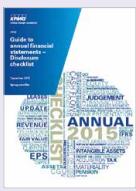
[FR](#) [ENG](#)



Guides complémentaires IFRS 12 et IFRS 15

Illustrations et explications détaillées sur les notes aux états financiers requises par IFRS 12 et IFRS 15.

[ENG](#)



Disclosure checklist IFRS

Liste des informations à fournir selon les exigences en vigueur dans le cadre d'états financiers IFRS annuels et intermédiaires.

[FR](#) [ENG](#)

Pour vous préparer aux changements



Diaporama

Aperçu très synthétique des impacts des nouvelles normes, amendements ou interprétations, proposés ou définitifs (ex : IFRS16).

[FR](#) [ENG](#)



Options de transition

Publication aidant à choisir les meilleures options de transition à une nouvelle norme (ex : IFRS 15 et à venir pour IFRS 16).

[FR](#) [ENG](#)



New on the Horizon

Etude des exposés-sondages de l'IASB avec présentation du point de vue de KPMG (ex : clarifications d'IFRS 15, amendements à IFRS 4).

[ENG](#)



Issues in depth

Publication approfondissant les impacts d'une nouvelle norme avec des exemples sectoriels et une comparaison avec les normes actuelles (ex : IFRS 15 et à venir pour IFRS 16).



Publications sectorielles

Publications mettant en évidence les impacts pour des secteurs particuliers (ex : IFRS 15 et à venir pour IFRS 16).

[ENG](#)



First Impressions

Étude détaillée d'une nouvelle norme ou d'un amendement en mettant en évidence leurs implications pratiques (ex : IFRS 15 et à venir pour IFRS 16).

[FR](#) [ENG](#)

Contact

Pour connaître les modalités d'obtention de ces publications, adressez-vous à votre contact KPMG habituel ou par email à fr-ifrs@kpmg.fr

Disponible en français sur kpmg.fr
Disponible en anglais sur kpmg.com

Notes

Notes

Vos contacts

Pour davantage d'informations sur la nouvelle norme IFRS 16 faites appel à votre contact KPMG habituel ou aux personnes de la Doctrine comptable ci-dessous :

Annie Mersereau

Associée

Tél. : +33 (0)1 55 68 60 22
E-mail : amersereau@kpmg.fr

Emmanuel Paret

Associé

Tél. : +33 (0)1 55 68 60 45
E-mail : eparet@kpmg.fr

Christine Demaille

Senior Manager

Tél. : +33 (0)1 55 68 87 02
E-mail : cdemaille@kpmg.fr

kpmg.fr

kpmg.com/ifrs

Les informations contenues dans ce document sont d'ordre général et ne sont pas destinées à traiter les particularités d'une personne ou d'une entité. Bien que nous fassions tout notre possible pour fournir des informations exactes et appropriées, nous ne pouvons garantir que ces informations seront toujours exactes à une date ultérieure. Elles ne peuvent ni ne doivent servir de support à des décisions sans validation par les professionnels ad hoc. KPMG France est membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative (« KPMG International »), une entité de droit suisse. KPMG International ne propose pas de services aux clients. Aucun cabinet membre n'a le droit d'engager KPMG International ou les autres cabinets membres vis-à-vis des tiers. KPMG International n'a le droit d'engager aucun cabinet membre.

© 2016 KPMG France, membre français du réseau KPMG International constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse. Tous droits réservés. Le nom KPMG et le logo sont des marques déposées ou des marques de KPMG International. Imprimé en France. Conception - OLIVER - Février 2016.