



IFRS 16 sur les contrats de location

Décryptage d'une norme novatrice

Benoît Lebrun, associé KPMG

1	Champ d'application de la nouvelle norme et exemptions	30
2	Définition et identification des contrats de location au sens d'IFRS 16	32
3	Déterminer la durée de la location	41
4	Comptabilisation par le preneur	45
5	Comptabilisation par le bailleur	58
6	Les opérations particulières de location	64
7	Entrée en vigueur d'IFRS 16 et mesures transitoires	68

Sur RFComptable.com, en « Plus sur le net »

- l'information à fournir par le preneur
- l'information à fournir par le bailleur



Le modèle de comptabilisation des locations pour le preneur prévu par IFRS 16, est totalement innovant. En revanche, côté bailleur, IFRS 16 aura peu d'effets.

IFRS 16 « Contrats de location » a été publiée par l'IASB en janvier 2016, après un long processus d'élaboration. Cette approche précautionneuse se justifie d'autant plus que la norme met en œuvre un mode de comptabilisation des locations par les preneurs totalement innovant,

qui n'est en vigueur dans aucun pays et ne figurait dans aucune norme. IFRS 16 résulte d'un projet mené avec le FASB : le modèle comptable commun (sauf quelques solutions discordantes) renforce sa légitimité.

► UN MODÈLE COMPTABLE INNOVANT

Côté preneur, IFRS 16 analyse toute location comme un contrat conférant un droit d'utilisation sur l'actif loué en contrepartie de paiements futurs, en faveur du bailleur, qui sont constitutifs d'une dette financière pour le preneur. Dans ce modèle, le droit d'utilisation suit des règles proches de celles des immobilisations corporelles et la dette obéit à des principes cohérents avec ceux prévus pour les instruments financiers.

Au bilan du preneur, les actifs immobilisés s'en trouvent augmentés, ainsi que son endettement financier, d'où une dégradation du rapport dettes financières / capitaux propres. Au compte de résultat, à la linéarité issue de la comptabilisation actuelle des locations simples, est substituée une charge globale dégressive (les intérêts de la dette étant dégressifs).

La bonne surprise vient des ratios de performance : comme des dotations aux amortissements et des charges financières se substituent aux charges de loyers, le résultat avant intérêt, impôt et amortissement (EBITDA) est amélioré, de même que l'EBIT.

Dans l'état des flux de trésorerie, les loyers cessent d'être des flux provenant de l'exploitation. Le remboursement de la dette de location est un décaissement lié aux activités de financement.

Pour les preneurs, ce nouveau modèle fait table rase de la distinction entre les locations simples et les locations financement, à l'origine d'une littérature comptable abondante et de structurations juridiques destinées à démontrer l'existence de locations simples. Désormais, les locations



Les groupes étudiant déjà la mise en œuvre d'IFRS 16 en confirment la complexité et le coût administratif. L'IASB propose d'ailleurs des modalités simplifiées de première application.

simples et les locations financement sont comptabilisées selon un modèle unique, c'était d'ailleurs un des objectifs de la norme.

Un autre objectif était de satisfaire un besoin des agences de notation qui ont pour pratique d'inclure dans la dette financière d'une entité les dettes de loyers sur locations simples selon leurs techniques propres grâce aux informations fournies en annexe. Cette dette se trouvera ainsi reflétée au passif et déterminée suivant les dispositions d'IFRS 16.

► UNE NORME D'APPLICATION COMPLEXE À ANTICIPER

L'application d'IFRS 16 s'annonce complexe pour les preneurs. La distinction locations / contrats de service ne sera pas toujours simple et la norme exige de procéder à de nombreuses estimations (choix et révision des durées des locations, sélection des taux d'actualisation...). En outre, sa mise en œuvre aura un coût administratif non négligeable. Côté passif, la dette de loyer devra être ajustée en permanence si les loyers font l'objet d'une indexation, ce qui constitue le cas d'un grand nombre de contrats. Côté actif, la solution visant à ajuster le droit d'utilisation à raison des réappréciations de la dette, pour éviter une volatilité du résultat, rendra nécessaire de revoir la base amortissable du droit d'utilisation.

Beaucoup de groupes ont entamé l'étude d'IFRS 16 et confirment ces premières analyses. Certains se préoccupent déjà d'identifier les outils informatiques susceptibles de constituer une aide au-delà des moyens traditionnels tels que des fichiers Excel.

La norme entre en vigueur dans les comptes des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 et devrait être adoptée par l'UE. Devant l'extrême complexité d'une rétroactivité complète de la 1^{re} application de la norme, l'IASB a prévu en faveur des preneurs un mode dégradé de transition comportant de nombreuses mesures simplificatrices. Comme ce mode dégradé n'assure pas la comparabilité des comptes de l'exercice de transition avec ceux de l'exercice précédent, il n'est pas certain qu'il soit retenu par tous les groupes.



1 Champ d'application d'IFRS 16 et exemptions

Certains contrats de location sont exclus du champ d'IFRS 16. D'autres, tout en demeurant dans le champ de la norme, sont exemptés de la comptabilisation au bilan qu'elle prévoit.

CHAMP D'APPLICATION

IFRS 16 s'applique à tous les contrats de location, sauf certains types de contrat de location faisant l'objet d'autres normes ou des contrats ayant des similitudes avec ces contrats.

EXCLUSIONS

Ces exclusions sont les suivantes (IFRS 16.3) :

- les locations conclues dans le contexte de l'exploration de ressources minières, pétrolières, de gaz naturel et, plus généralement, de ressources non renouvelables (champ d'IFRS 6) ;
- les locations portant sur des actifs biologiques qui sont dans le champ d'IAS 41 ;
- les contrats de concession figurant dans le champ d'IFRIC 12. En tout état de cause, les contrats de concession ne confèrent pas au concessionnaire un droit de contrôle sur l'utilisation d'un actif sous-jacent (les infrastructures concédées) et, de ce fait, ne sont pas des contrats de location ;
- les licences de droits de propriété intellectuelle consenties par les propriétaires de ces droits (les bailleurs), comptabilisées par eux selon les dispositions spécifiques d'IFRS 15 sur les produits ;
- les droits détenus par les preneurs du fait de contrats de licence, comptabilisés en tant qu'immobilisation incorporelle selon IAS 38, portant sur des films, des enregistrements vidéos, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits de reproduction. Pour des contrats de location portant sur ces catégories de propriété intellectuelle, IAS 38 s'applique sans option possible pour IFRS 16. Pour les contrats de location portant sur d'autres types de droits incorporels, l'IASB rend possible l'application d'IFRS 16, plutôt qu'IAS 38 (IFRS 16.4).

Enfin, le champ d'application d'IAS 40 sur les placements immobiliers est modifié afin d'y inclure les placements immobiliers détenus en pleine propriété, mais également ceux faisant l'objet de droits d'utilisation du fait de contrats de location (IFRS 16.BC 295). Il en résulte que ces droits d'utilisation, sortis du champ d'IFRS 16, seront comptabilisés soit au coût amorti, soit à la juste valeur par résultat, selon le choix que l'entité applique à l'ensemble des placements immobiliers conformément à IAS 40.

CONTRATS DE LOCATION EXEMPTÉS DE COMPTABILISATION AU BILAN DU PRENEUR

Nature des contrats de location exemptés

Certaines dispositions d'IFRS 16, notamment l'obligation pour le preneur d'une location d'avoir à comptabiliser un actif et une dette à ce titre, peuvent ne pas être appliquées :



- aux contrats de location à court terme, c'est-à-dire ceux dont la durée est de 12 mois au plus à partir du commencement de la location, et qui ne comportent pas d'option d'achat sur le bien loué (peu importent les intentions du preneur quant à l'exercice de l'option). Le choix en faveur de cette exemption doit être effectué par catégorie d'actifs sous-jacents de même nature et d'usage semblable pour l'entité (IFRS 16.B8) ;
- aux contrats de location portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur. Dans ce cas, le choix peut être exercé individuellement pour chaque contrat de location (IFRS 16.B5).

REMARQUE Ces exemptions sont réservées aux preneurs et n'ont pas d'équivalent pour les bailleurs : pour l'IASB, elles doivent faciliter l'application d'IFRS 16 par les preneurs, les bailleurs étant peu affectés.

Comment déterminer si un actif sous-jacent a une faible valeur

L'appréciation de la faible valeur d'un actif sous-jacent est basée sur sa valeur à neuf de cet actif (IFRS 16.B3). Elle est effectuée en valeur absolue, contrat par contrat, peu importe que les contrats portant sur des actifs de faible valeur soient peu significatifs pour le preneur. L'appréciation est indépendante des données propres au preneur telles que sa taille. Des entités de nature et de taille diverses doivent donc parvenir à la même conclusion sur la question de savoir si un actif sous-jacent a une faible valeur (IFRS 16.B4).

Ceci permet à l'IASB de citer un seuil de valeur à neuf de l'actif sous-jacent au-delà duquel la location ne peut bénéficier de l'exemption à ce titre : 5 000 \$ (IFRS 16.BC 100).

PRATIQUE Ce seuil justifie selon la norme que (IFRS 16.B6 et IFRS 16.B8) :

- la location d'une automobile ne peut jamais bénéficier de l'exemption au titre de la faible valeur car le prix à neuf d'une automobile ne peut être considéré comme de faible valeur ;
- l'exemption à ce titre s'applique par exemple aux ordinateurs de bureau ou portables, aux petits éléments de mobilier de bureau ou aux téléphones.

Conditions de l'exemption au titre de la faible valeur

L'IASB a souhaité prendre en considération les situations où un actif important serait formé d'un grand nombre de composantes dont certaines seraient louées et qui, individuellement, pourraient bénéficier de l'exemption au titre de la faible valeur (par exemple, un équipement informatique comportant des éléments de faible valeur faisant l'objet de locations).

Pour éviter que des locations bénéficient dans ce contexte de l'exemption au titre de la faible valeur, les conditions suivantes sont imposées pour qu'un actif sous-jacent puisse en bénéficier (IFRS 16.B5) :

- l'actif sous-jacent ne doit pas être dépendant d'autres actifs ou étroitement lié à ceux-ci ;
- le preneur doit pouvoir bénéficier de l'utilisation de l'actif tel quel ou en mettant en œuvre des ressources facilement accessibles pour lui.

Par ailleurs, en cas de sous-location de l'actif sous-jacent ou si le preneur prévoit de le sous-louer, la location initiale ne peut bénéficier de l'exemption au titre de la faible valeur de l'actif sous-jacent (IFRS 16.B7).

Comptabilisation des contrats bénéficiant des exemptions

Les locations pour lesquelles l'entité a opté pour l'exemption de certaines dispositions d'IFRS 16 donnent lieu à la comptabilisation en charge des loyers de manière linéaire sur



2 Définition et identification des contrats de location selon IFRS 16

Pour qu'un contrat soit une location au sens d'IFRS 16, et non un contrat de services, l'actif sous-jacent doit être identifié et le preneur doit exercer le contrôle du mode d'utilisation de cet actif, ce qui implique qu'il puisse obtenir la quasi-totalité des avantages du bien et qu'il prenne les décisions sur l'utilisation de l'actif.

DÉFINITION DU CONTRAT DE LOCATION

Selon IFRS 16, une location est, pour le preneur comme pour le bailleur, le contrat, ou les dispositions d'un contrat global, qui confère au preneur le droit d'utiliser un actif pendant une période déterminée en échange d'une rémunération (IFRS 16.9).

Distinction avec le contrat de service : contrôle du droit d'utiliser l'actif par le preneur

La location est différente du contrat de service car elle permet au client (le preneur) d'obtenir le contrôle d'une ressource (le droit d'utiliser un actif), alors que, dans le contrat de service, le fournisseur conserve le contrôle de l'intégralité des ressources nécessaires à la fourniture du service. Il en résulte que la définition de la location selon IFRS 16 est centrée sur le contrôle exercé par le client sur le droit d'utiliser un actif précis.

Le contrôle du client sur le droit d'utiliser un actif existe lorsqu'il obtient pratiquement tous les avantages économiques procurés par l'usage de l'actif pendant la durée d'utilisation et lorsqu'il décide du mode d'utilisation de l'actif pendant cette période (IFRS 16.B9). Lorsque le client contrôle l'utilisation de l'actif pendant une période incluse dans un contrat d'une durée plus longue, il contient une location pendant cette fraction de la durée du contrat global (IFRS 16.B10).

Le plus souvent, l'appréciation de l'existence du contrôle du client sur le droit d'utilisation est simple. Elle le sera moins lorsque les décisions sur l'utilisation de l'actif sont prises à la fois par le client et par le fournisseur, c'est-à-dire lorsque le contrat donne la possibilité de prendre des décisions sur l'utilisation de l'actif à la fois au client et au fournisseur, et lorsque les décisions sont prédéterminées.

Comparaison avec l'analyse des contrats selon IAS 17 et IFRIC 4

La définition générale de la location dans IFRS 16 est à première vue similaire à celle figurant dans IAS 17. Néanmoins, IFRS 16 contient de nombreux développements qui encadrent cette définition et en réduit le champ. Il en résulte que certains contrats de location suivant IAS 17 et IFRIC 4 pourraient ne pas constituer une location selon IFRS 16. Il peut en être ainsi si un contrat de location selon IAS 17 n'identifie pas l'actif loué ou s'il ne confère pas au preneur le droit de contrôler l'utilisation de l'actif sous-jacent.



L'ACTIF EST-IL IDENTIFIÉ ?

Pour IFRS 16, l'existence d'un contrat de location implique que le bien loué soit clairement identifié. En général, le contrat de location précise l'actif sur lequel des droits d'utilisation sont reconnus au client. L'actif peut aussi être identifié de manière implicite, par exemple au moment où il est remis au client (IFRS 16.B13) (ex : véhicule de transport dans une prestation de transport).

Faculté de substitution

Même si l'actif est précisé dans le contrat, il n'a pas la qualité d'un actif identifié si le fournisseur a la possibilité d'y substituer un autre actif pendant la durée du contrat et que ce droit de substitution est réel. Pour que le droit de substitution soit réel, il convient que (IFRS 16.B14) :

- le fournisseur ait la possibilité effective de procéder à la substitution pendant la durée du contrat, ce qui implique que le client n'a pas le droit de s'y opposer et que les actifs de substitution sont disponibles ou susceptibles d'être obtenus dans des délais raisonnables ;
- le fournisseur puisse tirer avantage de la substitution, c'est-à-dire que l'avantage procuré au fournisseur par cette substitution excède le coût pour lui de la substitution.

Le contrat peut imposer des restrictions au droit de substitution du fournisseur, telles que l'exercice de ce droit seulement à certaines dates ou à la condition de la survenance d'événements futurs. Ces restrictions excluent que l'on puisse considérer que le droit de substitution est réel car le fournisseur n'a pas la possibilité de procéder à la substitution tout au long du contrat (IFRS 16.BC 114).

La réalité du droit de substitution doit être appréciée sur la base des circonstances existant à la date de début du contrat et doit exclure les événements futurs qui, à la date de début du contrat, ne sont pas susceptibles de se produire.

EXEMPLES

Exemples d'événements futurs ne devant pas être pris en considération (IFRS 16.B16) :

- la convention conclue avec un client futur qui accepterait de payer un loyer supérieur au marché pour utiliser l'actif et qui serait de nature à encourager le fournisseur à exercer son droit de substitution ;
- l'introduction d'une nouvelle technologie non encore développée à la date de début du contrat ;
- une différence importante entre la manière d'utiliser l'actif par le client, ou la performance de l'actif, et la manière d'utiliser l'actif ou sa performance considérée comme vraisemblable au début de contrat ;
- une différence importante entre le prix de marché de l'actif pendant sa période d'utilisation et le prix de marché considéré comme vraisemblable au début du contrat.

Autres précisions – Si l'actif est installé dans les locaux du client ou ailleurs, les coûts de substitution sont en général plus élevés que ceux encourus dans le cas d'un actif installé chez le fournisseur, de sorte que l'avantage procuré au fournisseur par la substitution risque d'être inférieur à son coût (IFRS 16.B17).

Si le droit de substitution a pour arrière-plan la nécessité pour le fournisseur de faire des réparations en cas de dysfonctionnement, ou à une mise à jour technique lorsqu'elle est disponible, la substitution est occasionnelle et n'est pas considérée comme réelle (IFRS 16.B18).

Le client peut ne pas disposer des informations nécessaires pour savoir si le fournisseur pourrait tirer avantage de la substitution prévue au contrat et ainsi conclure sur le caractère



réel de cette clause du contrat. Si le client n'est pas en mesure de conclure facilement, il devra présumer que ce droit n'est pas réel (IFRS 16.B.19).

ILLUSTRATION

Mise à disposition d'emplacements dans un aéroport : une entreprise de distribution de café obtient des droits d'occupation au sein d'un aéroport pendant 3 ans pour ses kiosques à café. Le contrat prévoit le nombre de m² mis à disposition et indique que les kiosques seront installés dans des zones d'embarquement. L'autorité aéroportuaire peut décider unilatéralement de modifier les emplacements initiaux. Un changement d'emplacement n'engendrerait aucun coût significatif pour l'aéroport, car les équipements du distributeur de café se limitent à ses kiosques.

Le droit de substitution ainsi consenti à l'aéroport est réel puisque :

- l'aéroport peut faire déplacer les kiosques pendant la durée du contrat et modifier les emplacements attribués à l'entreprise de distribution de café ;
- il bénéficierait économiquement du changement ainsi opéré en optimisant les surfaces disponibles au sein des zones d'embarquement sans coût important.

Le droit de substitution étant réel, les emplacements consentis au distributeur de café ne sont pas un actif identifié au sens d'IFRS 16. Le contrat est un contrat de service, et non un contrat de location.

Droit d'utilisation sur une fraction d'un actif

Lorsque le contrat porte sur une fraction d'un actif, cette portion sera considérée comme un actif identifié si elle est physiquement distincte (par exemple, un étage d'un bâtiment). Si l'identification physique n'est pas possible (par exemple, le droit d'utiliser une proportion de la capacité d'une fibre optique, la location d'un nombre de m³ dans un entrepôt), l'actif n'est pas identifié. Néanmoins, si le contrat confère un droit d'utilisation sur la quasi-intégralité de la capacité d'un actif qui permet au preneur de disposer du droit d'en obtenir la quasi-totalité des avantages économiques, l'actif est considéré identifié (IFRS 16.B.20).

DROIT D'OBTENIR LA QUASI-TOTALITÉ DES AVANTAGES ISSUS DE L'UTILISATION DE L'ACTIF IDENTIFIÉ

Le contrôle du droit d'utilisation de l'actif identifié nécessite que le client dispose du droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages procurés par l'utilisation de l'actif durant la période d'utilisation (par exemple, exclusivité de l'utilisation de l'actif durant cette période).

Les avantages économiques peuvent être obtenus par le client de multiples manières, en utilisant lui-même l'actif, en le détenant, en le sous-louant. Ils incluent la production de base de l'actif et ses produits dérivés, les flux de trésorerie potentiels en résultant, les autres avantages économiques susceptibles d'être obtenus grâce à des opérations commerciales conclues avec un tiers (IFRS 16.B.21).

REMARQUE L'appréciation du droit à obtenir les avantages économiques résultant de l'usage de l'actif doit être effectuée dans les limites des facultés d'utilisation reconnues au client, ces limites n'empêchant pas de contrôler le droit d'utilisation. Par exemple (IFRS 16.B.22) :

- si l'usage d'un véhicule est restreint à une zone géographique déterminée pendant la période d'utilisation, seuls les avantages économiques résultant de son utilisation dans la zone sont retenus ;



– si le contrat prévoit que l’usage d’un véhicule est limité à un certain kilométrage au cours de la période d’utilisation, l’entité prend en compte les avantages économiques procurés par le véhicule seulement au titre du kilométrage autorisé et non au-delà (IFRS 16.B22).

Si le contrat prévoit le paiement par le client au fournisseur ou à une autre entité, d’une fraction des flux de trésorerie résultant de l’utilisation de l’actif, cette fraction des flux de trésorerie fait partie des avantages procurés par l’actif.

EXEMPLE

Si le client est tenu de payer au fournisseur à titre de loyer un pourcentage des ventes qu’il réalise dans le magasin que le fournisseur lui loue, cette disposition du contrat n’empêche pas le client d’avoir le droit d’obtenir l’essentiel des avantages procurés par l’utilisation du magasin. Les flux de trésorerie des ventes réalisées dans ce magasin constituent les avantages économiques procurés par le magasin, peu importe qu’une fraction de ces flux soit versée au bailleur à titre de rémunération (IFRS 16.B23).

Cette disposition explicite de la norme a pour but d’éviter que le preneur dont une partie du chiffre d’affaires est rétrocédée au bailleur sous forme de loyer variable puisse prétendre que le contrat ne lui confère pas l’essentiel des avantages procurés par l’actif sous-jacent et ne constitue pas une location.

DROIT DE PRENDRE LES DÉCISIONS SUR L’USAGE DE L’ACTIF AU COURS DE LA LOCATION

Le client a le droit de prendre les décisions sur l’usage de l’actif au cours de la location si l’une des deux conditions suivantes est remplie (IFRS 16.B24) :

- le contrat reconnaît au preneur les droits de prendre les décisions pertinentes sur le mode d’utilisation de l’actif sous-jacent et sur l’objectif de cette utilisation ;
- lorsque les décisions pertinentes sur le mode d’utilisation de l’actif et sur l’objectif de cette utilisation sont prédéterminées, le client se trouve dans l’une des deux situations :
 - il a le droit d’exploiter l’actif (ou de demander à d’autres d’exploiter l’actif selon ses propres instructions) pendant toute la période d’utilisation, sans que le fournisseur ne puisse intervenir sur ce mode d’exploitation ;
 - le client a conçu l’actif ou certaines parties de cet actif, d’une manière qui prédétermine la manière d’utiliser l’actif et l’objectif de cette utilisation pendant toute la durée d’utilisation.

Mode d’utilisation de l’actif et objectif de cette utilisation

Le client a le droit de décider la manière d’utiliser l’actif et l’objectif de cette utilisation si, dans le cadre du champ des utilisations possibles définies par le contrat, il a la possibilité de modifier le mode d’utilisation de l’actif et l’objectif de cette utilisation pendant toute la durée du droit d’utilisation. Pour apprécier cette faculté, l’entité prend en considération les droits les plus pertinents, c’est-à-dire ceux susceptibles d’influer sur les avantages économiques procurés par l’actif. Les droits pertinents peuvent être différents d’un contrat à l’autre, du fait de la nature de l’actif et des termes du contrat (IFRS 16.B25).



Des exemples de droits qui, en fonction des circonstances, autorisent le client à modifier le mode d'utilisation de l'actif et l'objectif de cette utilisation, dans le cadre du champ des utilisations possibles définies par le contrat, sont notamment (IFRS 16.B26) :

- le droit de modifier la nature de la production issue de l'actif (par exemple, le droit de décider qu'un conteneur ne sera pas utilisé pour le transport mais pour l'entreposage ou le droit de décider la nature des produits commercialisés dans un magasin de détail) ;
- le droit de modifier les périodes pendant lesquelles l'actif sera utilisé (par exemple, à quel moment un équipement industriel ou une centrale électrique fonctionne) ;
- le droit de modifier le lieu de production de l'actif (par exemple, le lieu de destination d'un véhicule de transport ou le lieu de production d'un équipement) ;
- le droit de décider si l'actif sera mis en production ou non et la quantité de cette production (par exemple, la décision de produire ou non de l'électricité à partir d'une centrale et la quantité d'électricité produite).

ILLUSTRATIONS

Affrètement d'un navire (cas 1)

Un chargeur affrète auprès d'un armateur un navire pour transporter une cargaison entre deux ports. Le navire, les deux ports, les dates de départ et d'arrivée sont précisés au contrat. La cargaison occupe la quasi-totalité du navire. L'armateur exploite le navire avec son personnel et l'entretien. Il est responsable du bon déroulement du transport de la cargaison. Le chargeur n'a pas la possibilité de faire exploiter le navire par un autre armateur ou de l'exploiter lui-même.

Le chargeur n'a pas le droit de décider l'objectif de l'utilisation du navire et la manière de l'utiliser, puisque les deux éléments sont fixés par le contrat. Il s'agit du transport entre les deux ports prévus au contrat d'une cargaison également spécifiée au contrat. Le chargeur n'a pas le droit d'exploiter le navire et n'a pas conçu le navire de manière à ce que son utilisation soit prédéterminée. Il a les mêmes droits, en termes d'utilisation du navire, que ceux qui lui seraient reconnus s'il faisait partie d'un ensemble de chargeurs utilisant le navire pour transporter des marchandises.

Il en résulte que le chargeur n'a pas le droit de contrôler l'utilisation du navire. Cet affrètement n'est pas un contrat de location au sens d'IFRS 16, même si le navire est spécifié au contrat.

Affrètement d'un navire (cas 2)

Un chargeur affrète un navire pour une durée de cinq ans auprès d'un armateur. Le chargeur décide des cargaisons à transporter, des ports d'escale et des dates de voyage. Le contrat prévoit néanmoins l'interdiction pour le chargeur de faire naviguer le navire dans certaines zones géographiques affectées par la piraterie. L'armateur exploite le navire, l'entretien et est responsable du bon déroulement des voyages.

Le chargeur détermine l'objectif de l'utilisation du navire et la manière de l'utiliser car il décide à tout moment des cargaisons à transporter, des itinéraires, des dates de transport. La restriction relative aux zones de piraterie peut être considérée comme un droit protectif en faveur de l'armateur. En conséquence, le chargeur a le droit de décider de l'utilisation du navire. Celui-ci est spécifié au contrat. Il en résulte que cet affrètement est une location selon IFRS 16. La solution serait a fortiori identique si le navire était affrété coque-nue par le chargeur, c'est-à-dire sans l'équipage de l'armateur.

Réseau de télécommunication interne

Selon le contrat conclu entre l'entité et une entreprise de télécommunication, le service de télécommunication interne à l'entité doit remplir un certain niveau de qualité en termes de transmission de données, à partir de serveurs installés par l'entreprise dans les locaux de l'entité. L'entreprise de télécommunication détermine la vitesse de transmission des données dans le réseau et la qualité de ces



données. Elle peut reconfigurer ou remplacer les serveurs, de manière à assurer le niveau de qualité spécifié. L'entité n'exploite pas le serveur et ne prend aucune décision importante sur leur mode d'utilisation.

Dans cet exemple, l'entité ne contrôle pas l'utilisation des serveurs. Elle a simplement fixé dans le contrat un certain niveau de qualité des transmissions de données, ce niveau ne pouvant être modifié par la suite sans un avenant au contrat. Seule l'entreprise de télécommunication prend les décisions pertinentes sur l'utilisation des serveurs. Il en résulte que l'entité ne dispose pas du contrôle du droit d'utilisation des serveurs, peu importe que les serveurs soient ou non des actifs identifiés au sens d'IFRS 16. Le contrat est un contrat de service et n'est pas une location, tant pour l'entité que pour l'entreprise de télécommunication.

Décisions prises pendant la période d'utilisation ou préalablement

Les décisions pertinentes sur la manière d'utiliser l'actif et l'objectif de cette utilisation peuvent être prédéterminées de diverses manières, par exemple du fait de la conception de l'actif ou des restrictions contractuelles relatives à l'utilisation de l'actif (IFRS 16.B28).

Pour déterminer si un client a le droit de décider le mode d'utilisation de l'actif, l'entité doit seulement considérer les droits de décision sur l'utilisation de l'actif pendant la période d'utilisation, à moins que le client n'ait lui-même conçu l'actif ou certaines parties de celui-ci. En conséquence, sous réserve que le client n'ait lui-même conçu l'actif ou certaines parties de celui-ci, l'entité ne doit pas prendre en considération les décisions prédéterminées prises avant la période d'utilisation.

Par exemple, si un client n'a que la possibilité de définir la production de l'actif avant la période d'utilisation de l'actif, il n'a pas la faculté de décider l'utilisation de l'actif. La faculté de préciser ce que devra être la production avant la période d'utilisation de l'actif, en l'absence de tout pouvoir de décider le mode d'utilisation de l'actif pendant cette période d'utilisation, confère au client les mêmes droits que ceux dont dispose un client qui acquiert des biens ou des services (IFRS 16.B29).

ILLUSTRATIONS

Centrale solaire conçue par le preneur

Un distributeur d'électricité s'est engagé à acheter l'électricité produite par l'exploitant d'une centrale solaire pendant 20 ans. Cette centrale est explicitement visée dans le contrat et l'exploitant ne pourrait y substituer une autre source d'électricité. Elle a été conçue par le distributeur d'électricité qui a fait appel à des experts pour en déterminer la localisation et les caractéristiques techniques. Le producteur, propriétaire de la centrale, a été responsable de sa construction avant de l'exploiter et de l'entretenir. L'exploitation de la centrale ne nécessite aucune prise de décision sur l'opportunité de produire l'électricité, sur les périodes de production et les quantités à produire car la conception de la centrale a prédéterminé ces décisions. Le propriétaire de la centrale (l'exploitant) a bénéficié de réductions d'impôts en tant que constructeur et propriétaire de la centrale, tandis que le distributeur reçoit des certificats d'énergie renouvelable à raison de l'usage de la centrale solaire.

Le contrat prévoit l'utilisation d'un actif bien identifié, la centrale solaire, par le distributeur. Le producteur / exploitant n'a aucun droit de substitution.

Le distributeur de l'électricité a un droit exclusif sur l'électricité produite par la centrale solaire pendant



20 ans, il bénéficie des certificats d'énergie renouvelable qui constituent une ressource complémentaire. Les aides fiscales obtenues par le producteur de l'électricité sont liées à la propriété de la centrale, et non à son usage ; elles ne sont pas prises en considération pour apprécier les avantages procurés par la centrale. Il en résulte que le distributeur bénéficie de la quasi-totalité des avantages procurés par la centrale solaire.

Ni le distributeur de l'électricité, ni le producteur n'ont à prendre de décision sur la production de l'électricité, en matière de période de production, de quantité produite, etc., puisque la conception de la centrale a prévu la programmation de toutes les décisions pertinentes sur ces aspects. Même si le distributeur de l'électricité ne gère pas la centrale solaire, la conception de celle-ci lui a conféré le droit de diriger l'utilisation de la centrale. Le contrôle du distributeur sur la conception de la centrale n'est pas en substance différent du contrôle sur les décisions à prendre sur l'utilisation de l'actif.

En conclusion :

- le contrat se réfère à un actif identifié sans droit de substitution pour l'exploitant ;
- le distributeur bénéficie de la quasi-totalité des avantages procurés par cet actif pendant la durée du contrat ;
- la conception de l'actif ayant incombé au distributeur, celui-ci a prédéterminé les décisions sur l'utilisation de la centrale solaire.

Il en résulte que le contrat est une location au sens d'IFRS 16.

Centrale électrique

Dans un exemple voisin, l'IASB prend les hypothèses suivantes :

- un distributeur d'électricité acquiert toute l'électricité produite, pendant une période de trois ans, par une centrale électrique ;
- l'exploitant de cette centrale en est aussi le propriétaire ;
- le contrat fixe les quantités produites et le calendrier de production pendant la période, sans possibilité de changement sauf cas de force majeure ;
- l'exploitant gère la centrale selon les pratiques de la profession ;
- la centrale a été construite selon les instructions de l'exploitant quelques années avant la conclusion du contrat avec le distributeur (le distributeur n'a pas participé à la conception de la centrale).

Même si l'actif est identifié et si le distributeur dispose de l'intégralité des avantages procurés par l'actif pendant la durée du contrat, le distributeur n'a pas le droit de prendre les décisions sur l'utilisation de l'actif. Le distributeur n'a pas le droit de modifier l'objectif de l'utilisation de la centrale et la manière de l'utiliser pendant le contrat, puisque celui-ci définit les quantités produites et le calendrier de production. Seul l'exploitant peut prendre les décisions sur l'utilisation de la centrale. Il en résulte que le contrat n'est pas une location au sens d'IFRS 16.

Droits protectifs : ils n'interdisent pas en eux-mêmes au preneur de décider le mode d'utilisation de l'actif

Un contrat peut comporter des clauses destinées à protéger les intérêts du fournisseur sur l'actif ou sur d'autres actifs, protéger son personnel ou assurer le respect par le client de la législation. Des exemples de droit protectif du fournisseur sont notamment :

- la limite d'utilisation de l'actif en termes de quantité, de lieu et de période imposée au client ;
- l'obligation imposée au client de respecter certains processus d'utilisation ;



– une obligation d'information du fournisseur en cas de changement de modalités d'utilisation de l'actif.

Ces droits protectifs définissent le champ des possibilités d'utilisation laissées au client. Pris de manière isolée, ils n'empêchent pas le client de disposer du droit de décider le mode d'utilisation de l'actif (IFRS 16.B29). Ils n'interdisent pas que le contrat puisse être une location.

LA SÉPARATION DES COMPOSANTES D'UN CONTRAT

Dispositions générales

Lorsqu'un contrat est une location ou contient un contrat de location, l'entité doit comptabiliser chaque composante du contrat se qualifiant individuellement en tant que location, les autres composantes du contrat étant comptabilisées selon les normes qui leur sont applicables (IFRS 16.12 et 16).

Le droit d'utiliser un actif sous-jacent est un contrat de location distinct si les deux conditions suivantes sont réunies (IFRS 16.B32) :

- le preneur peut tirer avantage de l'utilisation de l'actif sous-jacent soit individuellement, soit en utilisant d'autres ressources facilement accessibles au preneur. Les ressources facilement accessibles sont des biens ou services vendus séparément, par le bailleur ou d'autres fournisseurs, ou des ressources dont le preneur dispose déjà, grâce au bailleur ou à l'occasion d'autres opérations ;
- l'actif sous-jacent n'est ni hautement dépendant des autres actifs sous-jacents du contrat, ni hautement lié à eux. Par exemple, le fait que le preneur pourrait décider de ne pas louer l'actif sous-jacent en cause sans affecter de manière significative ses droits d'utilisation dans les autres actifs sous-jacents du contrat est de nature à démontrer que cette dépendance ou cette interconnexion n'existe pas.

Un contrat peut inclure un montant à payer par le preneur pour des activités et des coûts qui ne transfèrent aucun bien ou service au preneur. Par exemple, le bailleur peut inclure dans le total des paiements à la charge du preneur une rémunération au titre de coûts administratifs, tels que des frais de dossier ou d'ouverture de compte, ou d'autres coûts ne transférant pas un bien ou un service au preneur. Ces montants ne sont pas à l'origine d'une composante distincte du contrat mais font partie de la rémunération totale du contrat, à allouer aux composantes distinctes identifiées au sein du contrat (IFRS 16.B33).

Dispositions applicables aux preneurs

Pour un contrat qui contient une composante location ainsi que des composantes complémentaires à caractère de location ou non, le preneur doit allouer la rémunération globale du contrat à chaque composante location sur la base du prix individuel de chaque composante location et de la somme des prix individuels des composantes ne constituant pas des locations (IFRS 16.13).

Les prix des composantes location et des autres composantes sont déterminés sur la base des prix individuels que le bailleur ou un autre fournisseur similaire facturerait pour chacune de ces composantes.



Si ces prix individuels ne sont pas facilement disponibles, le preneur utilise, dans toute la mesure du possible, des informations observables pour estimer les prix individuels (IFRS 16.14).

À titre de simplification, le preneur peut choisir, par catégorie d'actifs sous-jacents, de ne pas séparer les composantes location des autres composantes d'un contrat et de comptabiliser chacune des composantes location et la composante service qui lui est liée comme un contrat de location global.

ILLUSTRATION

Prestation de mise à disposition et d'entretien d'un véhicule

Un bailleur consent à un preneur une prestation complète, comprenant la location d'un véhicule et son entretien régulier pendant 3 ans. Le contrat prévoit le paiement de 3 échéances annuelles de 6 000 qui comprennent la location et l'entretien.

Sur la base des autres offres de ce bailleur et des offres des bailleurs concurrents, le preneur estime que la seule location du véhicule aurait représenté 3 paiements annuels de 5 400 et que la seule prestation d'entretien aurait représenté 3 paiements annuels de 600.

Le preneur comptabilise la location du véhicule distinctement de la prestation d'entretien. La dette liée au contrat de location du véhicule est évaluée sur la base de 3 paiements de 5 400. La composante entretien est enregistrée en charge pendant la période de 3 ans.

Toutefois, le preneur peut choisir de traiter le contrat en tant que location dans sa globalité, sans séparer la composante entretien de la composante location. La dette de location serait alors évaluée sur la base de 3 paiements de 6 000. Si ce choix est effectué, il doit être appliqué à tous les contrats de location de véhicules.

Lorsqu'une composante du contrat est un instrument dérivé incorporé, la norme sur les instruments financiers s'applique ; la mesure simplificatrice est alors sans objet (IFRS 16.15).

Dispositions applicables aux bailleurs

Lorsqu'un contrat contient une composante location et d'autres composantes, qu'elles soient des locations ou des composantes diverses, le bailleur alloue le prix global du contrat en appliquant IFRS 15 (§§ 73 à 90) sur les produits provenant de contrats avec les clients (IFRS 16.17), c'est-à-dire sur la base de leur prix de vente individuel puisque le bailleur est en position de vendeur.



3 Déterminer la durée de la location selon IFRS 16

L'appréciation de la durée de la location est une étape importante, car elle conditionne le montant de la dette de loyer à porter au passif du preneur. IFRS 16 fournit un grand nombre de précisions sur la façon dont il faut tenir compte des options de prolongation ou de résiliation que le preneur est raisonnablement certain d'exercer (prolongation) ou de ne pas exercer (résiliation).

APPRÉCIATION INITIALE DE LA DURÉE DE LA LOCATION

Principes

La date de première comptabilisation de la location – La norme définit les deux dates suivantes en phase initiale du contrat de location :

- la date de début de la location est la date de signature du contrat, ou si elle est antérieure, la date à laquelle les parties sont convenues des principales dispositions de la location (IFRS 16.A). Cette date n'a pas d'effet en termes de comptabilisation du contrat ;
- la date de commencement de la location est la date à partir de laquelle l'actif sous-jacent est mis à la disposition du preneur (IFRS 16.A). Elle constitue le point de départ de la comptabilisation du contrat et du décompte de la durée du bail. L'IASB prend pour hypothèse que c'est à la date à laquelle le preneur prend possession du bien loué qu'il acceptera de payer les loyers et que son obligation existe.

La durée de la location inclut les périodes de franchise de loyer consenties au preneur par le bailleur.

La date de fin de la location – Le contrat de location cesse lorsqu'il ne confère plus aucun droit, ce qui se produit lorsque le bailleur et le preneur ont chacun, de manière unilatérale et à tout moment, le droit d'interrompre le contrat de location, l'éventuelle pénalité étant insignifiante (IFRS 16. B34).

La durée de la location: tenir compte des options sous le contrôle du preneur – La durée de la location est la période pendant laquelle la location ne peut être annulée, à laquelle il convient d'ajouter :

- la durée de prolongation de la location que le preneur peut obtenir grâce à une option qu'il est raisonnablement certain d'exercer ;
- la période qui suit la date d'effet d'une option de résiliation de la location si le preneur est raisonnablement certain de ne pas exercer cette option (IFRS 16.18 et IFRS 16 A). Par exemple, en France, les baux commerciaux comportent en général trois périodes triennales au terme desquelles le preneur est en droit d'exercer une option de résiliation. Le plus souvent, le preneur n'exerce pas ces options.

Si le droit d'interrompre le contrat de location n'est reconnu qu'au preneur, ce droit s'analyse en une option de résiliation anticipée dont l'entité doit tenir compte pour déterminer



la durée de la location. Si le bailleur détient seul le droit d'interrompre le contrat, la période pendant laquelle le contrat ne peut être annulé inclut la période couverte par cette option de résiliation (IFRS 16.B35). En effet, dans cette situation, le preneur n'a aucun droit à résiliation anticipée et ne peut préjuger des décisions du bailleur quant à cette résiliation.

A SAVOIR La durée de la location est un élément majeur dans les estimations à effectuer au début du bail et ultérieurement, car c'est principalement de cette estimation que dépend le montant de la dette de loyer à faire figurer au passif.

En tenant compte des périodes optionnelles pour évaluer cette durée, la norme impose la comptabilisation de dettes qui dépendent de décisions du preneur, par exemple celles de renouveler le contrat ou de ne pas l'interrompre, ou celle d'exercer l'option d'acquérir le bien. Il s'agit d'une disposition dérogatoire par rapport aux principes de comptabilisation des passifs retenus par les normes sur les instruments financiers et par IAS 37 sur les provisions, ces normes rendant nécessaires l'existence d'une obligation et excluant qu'une option sous le contrôle du preneur puisse fonder la comptabilisation d'un passif.

Le choix de l'IASB de les prendre en considération pour évaluer la durée de la location et la dette liée à cette durée a pour objectif de représenter de manière fidèle les caractéristiques du contrat de location. Il résulte aussi de l'objectif d'éviter le risque que le preneur ne structure la location de manière à réduire la dette de loyer à son minimum.

Tel serait le cas d'une location comportant des loyers plus élevés que les prix de marché pendant une durée initiale de 3 ans, puis une option de renouvellement de 3 ans prévoyant des loyers inférieurs au prix de marché. Dans cet exemple, si la norme ne prévoyait pas la prise en compte des options de renouvellement, le preneur comptabiliserait la dette de loyers due pendant les 3 premières années et négligerait la dette des 3 années suivantes.

IFRS 16 évite cet écueil et impose de comptabiliser la dette sur une durée de 6 ans comprenant la période de renouvellement, même si celle-ci est sous le contrôle du preneur (IFRS 16.BC152 à BC158).

Comment apprécier si le preneur est raisonnablement certain d'exercer une option ?

Pour apprécier si le preneur est raisonnablement certain d'exercer une option de prolongation de la location, ou de ne pas exercer une option de résiliation anticipée, l'entité prend en considération tous les faits et circonstances pertinents de nature à inciter le preneur à exercer l'option de prolongation ou à ne pas exercer l'option de résiliation anticipée (IFRS 16.19). Cette appréciation, à la date de commencement du bail, inclut aussi les éventuelles options d'achat de l'actif sous-jacent et prend en compte les changements prévus de faits et circonstances de la date de commencement jusqu'à la date d'exercice de l'option (IFRS 16.B37).

PRÉCISIONS

Exemples de faits et circonstances à prendre en considération (IFRS 16.B37) :

- les conditions contractuelles applicables pendant les périodes couvertes par les options comparées aux conditions de marché. Il peut s'agir des paiements à effectuer au cours des périodes couvertes par les options, des paiements variables, des paiements conditionnels tels que les pénalités de résiliation et les garanties de valeur résiduelle, des caractéristiques des options exerçables après la fin d'une période optionnelle initiale (par exemple, une option d'achat exerçable au terme d'une période optionnelle de prolongation à un prix d'exercice inférieur au prix de marché) ;*
- les améliorations importantes de l'actif sous-jacent (agencements, par exemple) devant avoir lieu*



pendant la durée du bail et qui doivent constituer pour le preneur un avantage important lorsque l'option de prolongation ou de résiliation, ou de l'achat de l'actif sous-jacent, deviendra exerçable ;

c) les coûts liés à la résiliation du bail, tels que les coûts de négociation, de déménagement, de sélection d'un autre actif sous-jacent adapté aux besoins du preneur, d'intégration d'un autre actif sous-jacent aux moyens de production du preneur, ou les coûts engendrés par la résiliation du bail tels que les coûts liés à la restitution de l'actif sous-jacent dans l'état ou à un endroit spécifié au contrat ;

d) l'importance de l'actif sous-jacent du point de vue de l'activité du preneur, en termes par exemple de spécialisation de cet actif, de sa localisation et les possibilités d'alternatives adaptées ;

e) les conditions à remplir pour exercer une option et la probabilité que ces conditions soient remplies.

Si une option de prolongation ou de résiliation est associée à une autre disposition contractuelle, telle qu'une garantie de valeur résiduelle, de telle manière que le preneur garantit à l'avance au bailleur un montant plancher ou fixe équivalent aux paiements à effectuer pendant la période optionnelle, peu importe l'exercice ou non de l'option, le preneur doit faire l'hypothèse qu'il est raisonnablement certain d'exercer l'option de prolongation ou de ne pas exercer l'option de résiliation de la location (IFRS 16.B38).

Plus la période pendant laquelle le bail ne peut être annulée est courte, plus il est probable que le preneur exercera l'option de prolongation de la location ou n'exercera pas l'option de résiliation anticipée. Cela résulte de ce que les coûts de mise en place d'une nouvelle location sont ressentis comme d'autant plus importants que la période pendant laquelle la location ne peut être annulée est courte (IFRS 16.B39).

La pratique du preneur quant aux durées d'utilisation de types particuliers d'actifs, qu'ils soient loués ou détenus en pleine propriété, et les raisons économiques justifiant cette pratique, peuvent être utiles pour apprécier si le preneur est raisonnablement certain d'exercer une option ou de ne pas l'exercer. Si un preneur a l'habitude d'utiliser un type particulier d'actif pendant une certaine période, ou s'il a l'habitude d'exercer des options incluses dans des locations portant sur des types particuliers d'actifs sous-jacents, il doit examiner les raisons économiques de ces pratiques afin d'apprécier s'il est raisonnablement certain d'exercer les options incluses dans les locations de ce type d'actif (IFRS 16.B40).

RÉAPPRECIATION DE LA DURÉE DE LA LOCATION

Le preneur réexamine s'il est raisonnablement certain d'exercer une option de prolongation ou de ne pas exercer une option de résiliation anticipée, en cas de survenance d'un événement important ou d'un changement important de contexte qui remplit les deux conditions suivantes (IFRS 16.20) :

- le changement est sous le contrôle du preneur ;
- Il affecte l'appréciation selon laquelle le preneur est raisonnablement certain d'exercer une option, celle-ci ayant été considérée précédemment comme ne devant pas être exercée, ou de ne pas exercer une option, celle-ci ayant été considérée précédemment comme devant être exercée.

EXEMPLES

Événements importants ou changements importants de contexte, dont on peut estimer qu'ils remplissent ces deux conditions (IFRS 16.B41) :

- des améliorations importantes de l'actif sous-jacent, non prévues à la date de commencement de la



location, devraient engendrer pour le preneur des avantages économiques importants lorsque l'option de prolongation ou de résiliation de la location, ou d'achat de l'actif, devient exerçable ;

- l'actif sous-jacent est modifié de manière significative ou adapté aux besoins du preneur d'une manière non prévue à la date de commencement de la location ;
- le preneur sous-loue l'actif sous-jacent pendant une période dépassant le terme de la durée de la location précédemment déterminée ;
- le preneur prend une décision de gestion qui a une conséquence directe sur l'exercice ou le non-exercice d'une option. Par exemple, il peut s'agir de la prolongation d'une location d'un actif complémentaire à celui qui est loué, de la cession d'un actif de substitution, la cession de l'activité dans le cadre de laquelle l'actif loué est utilisé.

L'entité doit revoir la durée de la location en cas de changement de la période pendant laquelle la location n'est pas annulable. La période pendant laquelle la location n'est pas annulable est modifiée notamment dans les cas suivants (IFRS 16.21) :

- le preneur exerce une option qui n'était pas précédemment considérée comme devant être exercée pour déterminer la durée de la location ;
- le preneur n'exerce pas une option qui avait été initialement considérée comme devant être exercée pour déterminer la durée de la location ;
- il se produit un événement qui déclenche une clause contractuelle obligeant le preneur à exercer une option, non considérée précédemment comme devant être exercée pour déterminer la durée de la location ;
- à l'inverse, il se produit un événement qui déclenche une clause contractuelle interdisant au preneur d'exercer une option, précédemment considérée comme devant être exercée pour déterminer la durée de la location.



4 Comptabilisation par le preneur selon IFRS 16

À la date du commencement du contrat de location, quand l'actif sous-jacent est mis à la disposition du preneur, celui-ci comptabilise à l'actif le droit d'utilisation lié au contrat et au passif la dette financière liée à celui-ci (IFRS 16.22).

L'actif constaté au titre du droit d'utilisation est défini comme le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location. La dette financière liée au contrat résulte de l'obligation pour le preneur d'avoir à effectuer des paiements résultant des clauses de la location, ces paiements étant évalués sur une base actualisée.

COMPTABILISATION ET ÉVALUATION INITIALE DU DROIT D'UTILISATION

Principe

À la date de commencement du contrat, le droit d'utilisation est évalué à son coût qui correspond à la somme des éléments suivants (IFRS 16.23 et 24; ann. A) :

- la valeur initiale de la dette, telle que décrite ci-dessous ;
- les paiements effectués au bailleur avant le commencement du contrat ou à la date de celui-ci, sous déduction des paiements reçus du bailleur en vue d'inciter le preneur à conclure le contrat ;
- les coûts directs initiaux encourus par le preneur (coûts marginaux qui n'auraient pas été encourus si le contrat de location n'avait pas été obtenu) ;
- une estimation des coûts à supporter par le preneur, au titre du démantèlement et du déménagement de l'actif sous-jacent, de restauration du site où il se trouve ou de sa remise en état dans les conditions requises au contrat, à moins que ces coûts ne permettent de produire des stocks. Le preneur supporte une telle obligation soit dès le commencement du contrat de location, soit suite à l'utilisation de l'actif sous-jacent sur une période donnée.

Précisions

Coûts de démantèlement, déménagement, restauration du site, remise en état de l'actif loué – Lorsque le droit d'utilisation est utilisé pour produire des actifs stockés, il se peut que les coûts du (d) ci-avant soient incorporés au coût de ces stocks en application d'IAS 2 « Stocks ». Que ces coûts soient incorporés aux stocks ou aux droits d'utilisation, ils résultent d'une obligation à comptabiliser selon IAS 37 sur les provisions (IFRS 16.25).

ILLUSTRATION

Un preneur accepte de louer un entrepôt bâti sur un terrain pollué et de prendre en charge le coût de dépollution. À la date de comptabilisation initiale du droit d'utilisation, il ajoute au coût de celui-ci le montant actualisé de la dépense de dépollution en contrepartie d'une provision conforme à IAS 37.



Un contrat de location d'une usine impose au preneur de restituer l'usine en bon état à l'issue de la location et définit précisément cet état qui correspond à l'existant à la date de commencement de la location. L'obligation issue de cette clause contractuelle se concrétise au fur et à mesure de l'utilisation de l'usine et impose de constater une provision pour remise en état selon les dispositions d'IAS 37. En application d'IAS 2, les dotations périodiques à cette provision peuvent être des dépenses incorporables au coût des biens produits dans l'usine et stockés.

Nature du droit d'utilisation – IFRS 16 n'indique pas si le droit d'utilisation est une immobilisation incorporelle ou une immobilisation corporelle. Il en résulte que le droit d'utilisation constitue un nouveau type d'actifs obéissant à des règles comptables autonomes.

Si une réglementation ou une convention fait référence aux seules immobilisations corporelles et incorporelles, ces deux catégories n'incluent pas les droits d'utilisation résultant de contrats de location. Par exemple, si une convention de prêt prévoit que les investissements annuels de l'emprunteur en immobilisations incorporelles et corporelles ne doivent pas dépasser un certain seuil, les droits d'utilisation acquis au cours de l'exercice ne seront pas compris dans les investissements de l'emprunteur.

COMPTABILISATION ET ÉVALUATION INITIALE DE LA DETTE

À la date de commencement du contrat de location, la dette liée au contrat est évaluée sur la base de la valeur actualisée des paiements restant dus au bailleur, c'est-à-dire (IFRS 16.27) :

- les paiements de montants fixes, sous déduction des sommes reçues du bailleur en vue d'encourager la conclusion du contrat ;
- les paiements variables qui dépendent d'un indice ou d'un taux, étant précisé que les paiements futurs sont pris en considération sur la base du niveau de l'indice ou du taux à la date de commencement du contrat (pour les autres types de paiements variables, voir ci-après) ;
- les paiements à effectuer par le preneur en vertu d'une garantie de valeur résiduelle ;
- le prix d'exercice d'une option d'achat si le preneur est raisonnablement certain d'exercer cette option ;
- les pénalités à verser en cas d'exercice d'une option de résiliation du contrat, si la durée du contrat a été déterminée en faisant l'hypothèse que le preneur l'exercerait.

GARANTIE DE VALEUR RÉSIDUELLE La valeur résiduelle d'un actif sous-jacent est la fraction des droits sur cet actif conservée par le bailleur pendant le contrat de location, le bailleur étant en risque sur la réalisation de ces droits. Le bailleur peut néanmoins obtenir d'un tiers, au titre de la valeur résiduelle, l'assurance de la récupération d'un montant fixe à l'issue du bail, ce tiers pouvant être le preneur. Cette assurance est appelée garantie de valeur résiduelle.

Par exemple, le contrat peut prévoir que si la cession du bien loué par le bailleur à la fin de la location ne permet pas d'obtenir un montant prédéterminé, le preneur accepte de prendre en charge la différence entre ce montant et le prix de vente obtenu par le bailleur.

Les paiements au titre de la location ne comprennent pas ceux à effectuer en vertu des dispositions du contrat autres que celles liées à la location (par exemple, l'entretien des biens loués), à moins que le preneur n'ait choisi de comptabiliser globalement ce contrat comme s'il était constitué uniquement par une location (IFRS 16A).

PAIEMENTS NON CITÉS PAR IFRS 16 La norme est muette sur divers catégories de paiements liés au contrat de location, notamment les suivants.



- Le preneur peut être tenu de rembourser au bailleur des frais encourus par ce dernier du fait de la location ou du bien loué, tels que des taxes. IAS 17 (§ 4) exclut ces remboursements des paiements minimaux à effectuer par le preneur (paiements utilisés pour déterminer le taux implicite du contrat de location et l'investissement brut du bailleur dans la location). Sous réserve d'une analyse complémentaire, cette solution pourrait être transposable à IFRS 16.
- Le contrat peut imposer au preneur le versement au bailleur d'un dépôt de garantie pour garantir le respect de ses obligations, ces paiements étant remboursables à l'issue de la location. Ces dépôts constituant des actifs financiers séparables du contrat de location, ils sont comptabilisés selon la norme sur les instruments financiers. Comme, en général, les dépôts de garantie ne comportent pas d'intérêts, la différence entre le montant payé et la juste valeur du dépôt à la date de commencement du bail fait partie des paiements à prendre en considération pour déterminer le coût du droit d'utilisation.
- Le preneur peut être tenu de verser une indemnité à l'ancien occupant des locaux faisant l'objet du contrat de location. L'exemple 13 figurant dans l'annexe d'IFRS 16 (cette annexe ne fait pas partie de la norme) illustre le cas où cette indemnité fait partie des coûts directs initiaux encourus par le preneur. À ce titre, elle est incorporée dans le coût du droit d'utilisation.

LE TAUX D'ACTUALISATION

Le taux d'actualisation à utiliser pour déterminer la dette liée à la location est le taux implicite du contrat de location ou, si celui-ci ne peut être facilement déterminé par le preneur, le taux marginal d'endettement du preneur (IFRS 16.26).

Le taux implicite du contrat est le taux qui, à une date donnée, permet d'égaliser, d'une part, les paiements à effectuer par le preneur et la valeur résiduelle non garantie du bien loué et, d'autre part, la juste valeur de l'actif sous-jacent augmenté des coûts directs initiaux du bailleur. Le taux d'endettement marginal du preneur est le taux que supporterait le preneur s'il devait emprunter sur une durée équivalente au contrat de location, avec les mêmes garanties, la somme nécessaire pour obtenir un actif de même valeur que le coût du droit d'utilisation, dans un environnement économique similaire (IFRS 16, ann. A).

En pratique, il sera souvent difficile pour le preneur de déterminer le taux implicite de la location, à défaut de connaître certaines données propres au bailleur, telles que la valeur résiduelle du bien à l'issue de la location. Ce sera le cas de la plupart des baux immobiliers, d'autant que pour les bailleurs immobiliers eux-mêmes, le taux implicite du bail peut ne pas être une donnée usuelle de gestion. Pour les locations de matériels sur des durées longues, le taux implicite de la location pourra être connu du preneur s'il a constitué l'un des termes financiers de la négociation de la location.

À défaut de connaître le taux implicite de la location, le preneur devra utiliser son taux marginal d'endettement. Si le taux marginal du preneur est conceptuellement défini par la norme, il correspond néanmoins à un taux purement théorique pour le preneur qui devra tenter de le reconstituer. Les premières études de sociétés cotées sur cette question témoignent des difficultés pratiques pour parvenir à l'évaluer. Or, le choix des taux d'actualisation aura une influence sensible sur le niveau de la dette de location comptabilisée au bilan. Une trop grande dispersion des modes de détermination des taux d'actualisation affectera défavorablement la comparabilité des bilans des entités appliquant IFRS 16.

La détermination des taux d'actualisation est d'ores et déjà identifiée comme une source importante de difficultés dans la mise en œuvre d'IFRS 16.



ILLUSTRATION

Évaluation initiale de la dette et du droit d'utilisation

Un preneur loue des surfaces de bureaux à un bailleur pendant une période ferme de 10 ans, pour un loyer fixe annuel de 1 000 payable à terme à échoir (au début de chaque année). Les frais d'avocat encourus par le preneur pour ce bail sont de 10. Le preneur a également payé à l'ancien occupant une indemnité de 130 pour qu'il accepte de quitter les lieux.

Le bailleur, pour favoriser la conclusion du bail, rembourse au preneur les frais de l'agent immobilier de 25 et des frais d'installation de 250. À défaut de connaître le taux implicite du bail, le preneur utilise son taux marginal d'endettement qui est de 5 %. Le bail ne contient aucune option particulière.

Au taux de 5 %, les neuf paiements de 1 000 restant à effectuer à la date du commencement du bail ont une valeur actualisée de 7 108, ce montant devant être comptabilisé au passif.

Le droit d'utilisation, à comptabiliser à l'actif à la date de commencement du bail, se détermine ainsi :

Dettes comptabilisées au passif	7 108	
Frais d'avocat	10	
Indemnité payée à l'ancien occupant	130	
Frais d'agent immobilier remboursés par le bailleur (pour mémoire)	–	
Frais d'installation remboursés par le bailleur (pour mémoire)	–	
Première échéance du bail payée au bailleur	1 000	
		8 248

Les écritures comptables sont les suivantes.

Droit d'utilisation	415	
Banque		415
Frais divers liés au bail : frais d'avocat (10) + indemnité payée à l'ancien occupant (130) + frais d'agent immobilier (25) + frais d'installation (250)		
Droit d'utilisation	725	
Banque		725
Première échéance du bail (1 000) moins remboursement des frais d'agent immobilier et des frais d'installations (250 + 25)		
Droit d'utilisation	7 108	
Dettes		7 108
Premier paiement au bailleur		

LES PAIEMENTS VARIABLES

Les paiements variables pris en considération pour déterminer la dette sont limités à ceux qui sont basés sur un indice ou un taux – Les paiements dont la variabilité dépend d'autres facteurs, tels que le chiffre d'affaires du preneur, ne sont pas pris en considération pour déterminer la dette de loyer et sont comptabilisés en charge lorsqu'ils sont encourus.

Les paiements variables qui dépendent d'un indice ou d'un taux incluent notamment les paiements liés à des indices de prix à la consommation, à des références de taux d'intérêt



telles que l'Euribor, ou à des indices reflétant la variation des loyers sur le marché (IFRS 16.28).

REMARQUE En France, deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux : l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales ou artisanales (ILC) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les activités tertiaires autres que commerciales (c. com. art. L. 145-34).

Les paiements fixes pris en considération pour calculer la dette initiale comprennent des paiements variables qui sont en substance des paiements fixes – Malgré la variabilité ressortant des termes du contrat, certains paiements sont en substance inévitables. Les paiements variables qui sont en substance des paiements fixes peuvent notamment se rencontrer dans les cas suivants (IFRS 16.B42) :

- les paiements à effectuer sont définis par le contrat comme variables sans que cette variabilité puisse avoir des effets réels. Par exemple, les paiements sont subordonnés à ce que l'actif sous-jacent puisse être effectivement utilisé pendant la durée du contrat, ou les paiements dépendent de la survenance d'un événement qui est quasi-certaine ;
- le preneur a la possibilité de choisir entre plusieurs formules de paiements, mais une seule formule paraît réaliste. Dans ce cas, le preneur prend en compte cette formule ;
- le preneur a le choix entre plusieurs formules de paiements, aucune d'entre elles ne pouvant être écartée. Dans ce cas, les paiements à effectuer correspondent au moins élevé des totaux résultant des différentes formules de paiement, ces totaux étant déterminés sur une base actualisée.

ÉVALUATION ULTÉRIEURE DU DROIT D'UTILISATION

Après sa comptabilisation initiale, le droit d'utilisation est évalué selon le modèle du coût, ce qui implique la constatation d'amortissements et, éventuellement, de dépréciations. La norme autorise aussi la réévaluation de cet actif et prévoit le modèle de la juste valeur dans le cas de droits d'utilisation répondant à la définition des investissements immobiliers (IFRS 16.29 et 30).

Amortissement du droit d'utilisation

IFRS 16 renvoie aux règles d'amortissement prévues par IAS 16 sur les immobilisations corporelles, sous réserve des règles particulières suivantes (IFRS 16.31) :

- si le contrat de location transfère la propriété au preneur à son terme ou si le preneur est raisonnablement certain d'exercer une option d'achat, la durée d'amortissement s'identifie à la durée d'utilité de l'actif sous-jacent. La durée d'utilité de l'actif sous-jacent est définie comme la période au cours de laquelle un actif devrait être disponible pour être utilisé par une entité ou comme le nombre d'unités de production, ou un autre type similaire d'unités, que l'entité peut espérer obtenir de l'actif (IFRS 16 ann. A) ;
- dans les cas où la propriété n'est pas transférée au preneur soit automatiquement, soit du fait d'une option d'achat, l'amortissement est calculé à partir de la date de commencement du contrat sur la durée de ce contrat ou, si elle est plus courte, sur la durée d'utilité du droit d'utilisation (IFRS 16.32).

La référence à IAS 16 implique, le cas échéant, la mise en œuvre de la méthode des composants au droit d'utilisation. Tel peut être le cas de locations longues portant sur des gros équipements, qui peuvent nécessiter en cours de location des campagnes de vérifications ou de gros entretiens.



Dépréciation du droit d'utilisation

Le preneur applique IAS 36 sur les dépréciations d'immobilisations pour apprécier si les droits d'utilisation doivent être dépréciés, ainsi que pour déterminer le montant des dépréciations et pour les comptabiliser (IFRS 16.33). Ce processus se substitue à la comptabilisation de provisions pour contrats déficitaires conformes à IAS 37.

Le plus souvent, le droit d'utilisation ne pourra être déprécié que dans le cadre d'une unité génératrice de trésorerie (UGT).

PRATIQUE Une question est de déterminer si la dette liée à la location doit être incluse dans les éléments de patrimoine de l'UGT où figure le droit d'utilisation, puisque toute cession de cette UGT rend nécessaire le transfert à l'acquéreur de la dette liée à la location. Le droit d'utilisation ne peut être séparé de la dette liée à la location, ce qui n'est pas le cas lorsqu'un actif a été financé par un emprunt.

Dans cette hypothèse, IAS 36 (§ 78) se contente d'imposer une cohérence entre la valeur comptable des éléments faisant partie de l'UGT et la détermination de la valeur recouvrable (par exemple, les flux de trésorerie retenus pour déterminer la valeur d'utilité). Néanmoins, s'agissant des contrats de location financement, la pratique a consacré l'exclusion de la dette de loyers des éléments pris en compte dans l'UGT, en se fondant sur le principe que le test de dépréciation ne doit porter que sur des actifs, à l'exclusion de tout financement. À ce stade, on peut estimer que cette pratique devrait être généralisée à toutes les dettes de location résultant d'IFRS 16.

L'allocation d'une dépréciation d'une UGT aux divers actifs constitutifs de l'UGT, en particulier aux droits d'utilisation, est effectuée selon les paragraphes 104 et suivants d'IAS 36.

Réévaluation des droits d'utilisation

Si le preneur réévalue toutes les immobilisations corporelles faisant partie d'une catégorie particulière d'immobilisations corporelles, selon le modèle de réévaluation prévu par IAS 16, il a la possibilité de réévaluer également les droits d'utilisation sur des immobilisations corporelles figurant dans cette catégorie (IFRS 16.35).

Droits d'utilisation constituant des placements immobiliers

Les droits d'utilisation sur des biens immobiliers peuvent être des placements immobiliers selon IAS 40 et ils sont alors comptabilisés suivant cette norme. Lorsque le preneur a choisi d'appliquer à ses placements immobiliers le modèle de la juste valeur prévu par IAS 40, il doit aussi utiliser ce modèle d'évaluation pour évaluer les droits d'utilisation répondant à la définition des placements immobiliers selon IAS 40 (IFRS 16.34).

ÉVALUATION ULTÉRIEURE DE LA DETTE LIÉE

Modalités de comptabilisation de la dette

La dette liée au contrat de location est évaluée ultérieurement sur la base d'un processus comparable à la méthode du coût amorti au taux d'intérêt effectif (IFRS 16.36 et 37) :

- elle est augmentée à hauteur des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette à l'ouverture de la période; ce taux peut devoir être revu ;
- elle est diminuée du montant des paiements effectués.



La dette doit en plus donner lieu à des réappréciations dans certaines circonstances, et aussi lorsque la location fait l'objet d'un avenant ou en cas de nouvelle estimation des paiements qui sont en substance des paiements fixes.

Les intérêts sont comptabilisés en charge, en même temps que les loyers variables dus au titre de la période comptable, sauf si ces charges doivent être incluses dans le coût d'un actif conformément à une autre norme. Les loyers variables en cause ne sont pas ceux qui ont été compris dans les paiements utilisés pour calculer la dette, mais ceux qui dépendent d'événements ou de conditions lorsque ceux-ci se sont produits ou réalisés au cours de la période comptable (IFRS 16.38).

L'effet de la réappréciation de la dette a pour contrepartie le droit d'utilisation à l'actif. Si celui-ci a déjà une valeur nulle, l'effet de la réappréciation est comptabilisé en résultat (IFRS 16.39).

Cas où la réappréciation de la dette nécessite l'utilisation d'un nouveau taux d'actualisation

Le premier processus de réappréciation de la dette cité par la norme, qui nécessite l'utilisation d'un nouveau taux d'actualisation en même temps qu'une nouvelle séquence de paiements, a lieu dans les circonstances suivantes (IFRS 16.40) :

- l'entité a dû modifier l'estimation de la durée du contrat et il en est résulté une nouvelle séquence de paiements ;
- l'appréciation de l'exercice d'une option d'achat par le preneur est modifiée par suite des circonstances décrites aux paragraphes 20 et 21 de la norme. Dans ce cas, la séquence de paiements est ajustée pour tenir compte du prix d'exercice de l'option d'achat qui est soit ajouté à cette séquence, soit soustrait de celle-ci.

Le nouveau taux d'actualisation à prendre en considération est le taux d'intérêt implicite du contrat de location au titre de la période résiduelle du contrat s'il peut être déterminé facilement. À défaut, il convient d'utiliser le taux d'endettement marginal du preneur à la date de la réappréciation (IFRS 16.41).

Cas où la réappréciation de la dette est effectuée à taux d'actualisation inchangé

Le second processus de réappréciation est effectué en utilisant une nouvelle séquence de paiements futurs. Il doit être mis en œuvre dans les deux cas suivants (IFRS 16.42) :

- les paiements futurs doivent être modifiés en raison de la variation des indices ou des taux utilisés pour déterminer les paiements, y compris par exemple une modification provenant de la variation des loyers de marché, constatée à la suite d'enquêtes de marché. La révision des paiements futurs doit intervenir seulement si ces changements ont un effet sur ceux-ci et porter sur les paiements restant à effectuer sur la durée résiduelle du contrat. Cette révision périodique de la dette constituera un coût administratif important d'application d'IFRS 16, beaucoup de contrats prévoyant une revalorisation périodique des loyers ;
- les estimations au titre des paiements à effectuer en vertu d'une garantie de valeur résiduelle doivent être modifiées.

Cette réappréciation de la dette se fait à taux d'actualisation inchangé, sauf si le changement des paiements à effectuer résulte d'une variation des taux d'intérêt. Le preneur doit alors utiliser un taux d'actualisation reflétant les variations du taux d'intérêt (IFRS 16.43).



ILLUSTRATION

L'exemple suivant concerne le cas de loyers révisables en fonction d'un indice.

Un contrat de location prévoit 5 échéances annuelles de loyers payables à terme échu de 1 000 chacune. Le loyer est révisable chaque année sur la base du dernier niveau connu de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee. À la date de mise en place de la location, le niveau de l'indice est de 108. Le niveau de l'indice précédant la première échéance est de 115. Le taux marginal d'endettement du preneur est de 5 % (impossibilité de connaître le taux implicite de la location).

À la date de mise en place de la location, le preneur comptabilise une dette de location basée sur 5 échéances de loyer de 1 000 et actualisée à 5 %, ce qui engendre le tableau suivant d'amortissement de la dette.

Amortissement initial de la dette de location				
Période	Capital dû en début de période	Charge d'intérêt au taux de 5 %	Échéance de loyer	Capital dû en fin de période
1	4 330	216	(1 000)	3 546
2	3 776	177	(1 000)	2 723
3	2 723	136	(1 000)	1 859
4	1 859	93	(1 000)	952
5	952	48	(1 000)	-

À la date de commencement de la location, le preneur comptabilise une dette de loyer de 4 330 et un droit d'utilisation de 4 330.

À la fin de la première période, le droit d'utilisation a été amorti d'1/5 et sa valeur nette comptable est de 3 464 ($4\,330 - 20\% \times 4\,330$).

Le niveau de l'indice avant le paiement de la première échéance étant de 115 au lieu de 108, la première échéance est portée à 1 065 ($1\,000 \times 115 / 108$). Le nouveau tableau d'amortissement de la dette de loyer est le suivant.

Amortissement de la dette de location réappréciée				
Période	Capital dû en début de période	Charge d'intérêt au taux de 5 %	Échéance de loyer	Capital dû en fin de période
1	4 611	230	(1 065)	3 776
2	3 546	189	(1 065)	2 900
3	2 900	145	(1 065)	1 980
4	1 980	99	(1 065)	1 014
5	1 014	51	(1 065)	-

Lorsque le nouveau loyer est connu, l'entité augmente la dette de loyers et le droit d'utilisation de 281 ($4\,611 - 4\,330$). La base amortissable du droit d'utilisation est rehaussée de manière prospective.

Dette de location libellée dans une monnaie étrangère

La norme n'aborde pas cette question, qui est néanmoins traitée dans son annexe explicative (IFRS 16.BC 196 à 199). La question soulevée est de savoir si, conformément à la solution retenue dans les autres cas de réappréciation de la dette liée à la location, les variations de



la dette provenant de la variation du cours du change ne pourraient pas être affectées en ajustement de la valeur comptable du droit d'utilisation.

La réponse de l'IASB à cette question est négative. La dette de loyers est considérée par l'IASB comme n'importe quel passif financier libellé en monnaie étrangère. Il convient en conséquence de comptabiliser en résultat les différences de change sur une dette de loyer en devise, par analogie avec les dispositions d'IAS 21 sur les conversions monétaires.

COMPTABILISATION DES MODIFICATIONS DU CONTRAT DE LOCATION PAR LE PRENEUR

Une modification de contrat de location est définie comme modifiant le périmètre du contrat ou son prix par rapport à ceux stipulés initialement (IFRS 16, ann. A). Il peut s'agir d'ajouter de nouveaux droits d'utilisation, de les réduire, de modifier la durée de la location...

Le preneur comptabilise les modifications apportées à un contrat de location en tant que contrat distinct si les deux conditions suivantes sont réunies (IFRS 16.44) :

- les modifications ont pour objet d'accroître le périmètre du contrat en ajoutant des droits d'utilisation sur de nouveaux actifs sous-jacents ;
- cette modification du périmètre du contrat donne lieu à une augmentation de la rémunération versée par le preneur cohérente avec le prix qui résulterait de la mise en place d'un bail distinct pour cet accroissement du champ du contrat et avec tout ajustement apporté à ce prix fonction des circonstances particulières du contrat.

Lorsque la modification du contrat est comptabilisée comme un contrat distinct, elle n'a aucun effet sur la comptabilisation du contrat d'origine qui continue d'être enregistré selon les modalités retenues précédemment.

EXEMPLES

Les cas suivants constituent des modifications du périmètre du contrat de location :

- l'avenant au contrat prévoit des droits d'utilisation sur un ou plusieurs nouveaux actifs sous-jacents. Par exemple, le preneur obtient un nouvel étage d'un immeuble dont il louait déjà plusieurs étages, pour une durée correspondant à la durée résiduelle du bail ;
- l'avenant au contrat prévoit la fin par anticipation de droits d'utilisation sur certains actifs sous-jacents. Par exemple, le preneur abandonne un étage d'un immeuble dont il louait plusieurs étages ;
- l'avenant prévoit une extension de la durée du bail, autrement que par l'exercice d'une option de prolongation du contrat prévue par le bail initial ;
- l'avenant prévoit une diminution de la durée du bail initial, autrement que grâce à une option de résiliation anticipée prévue dans le contrat initial.

Lorsque la modification d'un contrat de location n'est pas comptabilisée en tant que contrat distinct, le preneur procède comme suit à la date de la modification (IFRS 16.45) :

- il alloue la rémunération globale en appliquant les paragraphes 13 à 16 de la norme sur l'allocation à ses diverses composantes d'un contrat global incluant le contrat de location ;
- il détermine la nouvelle durée du contrat de location (IFRS 16.18 et 19) ;
- il réapprécie la dette en actualisant la nouvelle séquence de paiements sur la base d'un nouveau taux d'actualisation. Ce taux est le taux implicite du contrat pour la durée résiduelle de la location s'il peut être déterminé facilement. À défaut, le taux d'actualisation est le taux d'endettement marginal du preneur.



En cas de modification réduisant le champ de la location et non comptabilisée en tant que location distincte, et en cas de réduction de la dette, le preneur réduit la valeur nette comptable du droit d'utilisation pour refléter la fin totale ou partielle du contrat. Cette réduction de valeur nette comptable et la réduction de la dette sont comptabilisées en résultat, la différence représentant le profit ou la perte liée à la modification du contrat.

Dans les autres cas de modifications de contrats non comptabilisées en tant que contrat distinct, l'augmentation de la dette a pour contrepartie le droit d'utilisation (IFRS 16.46).

ILLUSTRATIONS

Location de surfaces complémentaires

En cours de location, le preneur obtient du bailleur un étage supplémentaire dans l'immeuble où il louait déjà deux niveaux. La durée initiale du bail n'est pas modifiée et la durée résiduelle du bail est de 6 ans. Le loyer additionnel à payer annuellement par le preneur à terme échu s'élève à 500. Il correspond au prix qu'il aurait payé pour l'étage complémentaire s'il l'avait loué isolément.

La modification du bail est traitée donc comptablement comme une location distincte de la première. Si le taux d'actualisation est de 4 % à la date de la modification, la dette de loyers liée à la location complémentaire s'élève à 2 621 à cette date. Le bail initial continue d'être comptabilisé selon les modalités retenues avant la modification.

Augmentation de la durée du bail

Un preneur dispose d'un bail pour des bureaux d'une durée de 3 ans prévoyant un loyer de 100 000 par an payable en fin d'année. Compte tenu d'un taux d'actualisation de 4 %, sa dette de loyer au début de l'année 3 représente 96 154. À cette date, il renégocie le bail avec le bailleur afin d'obtenir une durée complémentaire de 4 ans, le loyer annuel restant inchangé. À la date de l'avenant au bail, la nouvelle durée de celui-ci est de 5 ans. Le taux d'endettement marginal du preneur est de 5 % à cette même date.

Cette modification du contrat de location n'ajoute pas de droits d'utilisation sur des actifs sous-jacents et se borne à augmenter la durée d'utilisation des droits conférés par la location initiale. Elle n'est pas comptabilisée en tant que contrat distinct. Au début de l'année 3, le preneur estime sa nouvelle dette de loyer, soit 5 échéances de 100 000, sur la base du nouveau taux d'actualisation de 5 %, ce qui aboutit à un montant de 432 948. La différence entre cette nouvelle dette et la dette de 96 154, soit 336 804, est comptabilisée à l'actif en augmentation du droit d'utilisation.

Réduction de la surface louée

Un bail prévoit 5 échéances de loyer de 231 payables en fin d'année pour une surface de bureau de 1 000 m². Au terme de la 3^e année de location, la dette de loyer déterminée au taux marginal d'endettement du preneur de 5 % est égale à 430, tandis que le droit d'utilisation a une valeur nette comptable de 400 (valeur brute initiale de 1 000 amortie de 3/5).

Le preneur négocie la restitution au bailleur de 40 % des surfaces louées. Les deux dernières échéances du bail sont refixées à 150. Il décomptabilise 40 % de la valeur nette comptable du droit d'utilisation et 40 % de la dette de loyer, soit respectivement 160 (40 % de 400) et 172 (40 % de 430). La différence de 12 entre ces deux montants est enregistrée en profit au compte de résultat. Le droit d'utilisation ne s'élève plus qu'à 240. Le montant de la dette de loyer est ramené à 258 (430 - 172). La dette de loyer doit à nouveau être ajustée pour tenir compte des nouvelles échéances de loyer. Sur la base d'un taux marginal d'endettement du preneur de 7 %, les 2 dernières échéances du bail de 150 représentent une dette de 271. Il convient de rehausser la dette de loyer de 258 à 271, soit une augmentation de 13 dont la contrepartie est le droit d'utilisation qui est désormais de 253.



Réduction des loyers

En cas de réduction de loyers sans aucun autre changement du contrat, cet avenant au bail ne peut être comptabilisé en tant que contrat distinct. Il nécessite de recalculer la dette de loyer sur la base du taux d'actualisation à la date de la modification. La réduction de la dette de loyer a pour contrepartie une réduction du droit d'utilisation.

COMPTABILISATION DES IMPÔTS DIFFÉRÉS

Problématique

Dans beaucoup de pays, en particulier en France, la législation fiscale prévoit que les loyers sont déductibles fiscalement lorsqu'ils sont payés ou lorsqu'ils sont encourus. Lorsqu'une location est une location financement, le bilan fait ressortir un actif au titre du bien loué et une dette de location financement, ces deux éléments n'étant pas reconnus par la législation fiscale et ayant dès lors une valeur fiscale nulle. Deux approches sont rencontrées en pratique pour comptabiliser les impôts différés qui résultent de cette situation.

Première approche: traitement conjoint de l'actif et du passif – La première approche consiste à considérer que l'actif et le passif sont issus d'un même contrat et doivent être traités ensemble du point de vue des impôts différés. À la date de comptabilisation initiale de l'actif et du passif, ils ont en principe une valeur équivalente et il n'en résulte aucune différence temporaire. Ultérieurement, la valeur comptable de l'actif diminue plus vite que celle du passif (linéarité de l'amortissement de l'actif, progressivité de l'amortissement de la dette). Il en résulte une valeur nette comptable négative des deux éléments et une différence temporaire déductible. Si les conditions sont réunies, un actif d'impôt différé est alors comptabilisé. Cet actif se résorbe lorsque la différence temporaire change de sens.

Seconde approche: traitement séparé de l'actif et du passif – La seconde approche se base sur la constatation que le contrat de location financement est à l'origine d'un actif et d'un passif, que ces deux éléments font l'objet de traitements comptables distincts et que les règles sur les impôts différés doivent s'appliquer séparément à chacun d'eux. Il en résulte qu'à la date de comptabilisation initiale de l'actif et du passif, nés de la location financement, il existe une différence temporaire entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur fiscale qui est nulle et il existe de même une différence temporaire entre la valeur comptable du passif et sa valeur fiscale nulle.

Or, ces deux différences temporaires ne peuvent donner lieu à la comptabilisation d'impôts différés au titre des exceptions s'appliquant lorsque la différence temporaire taxable ou la différence temporaire déductible résulte d'une opération qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'a eu d'incidence ni sur le résultat comptable, ni sur le résultat fiscal (IAS 12.15 et 24). Ces deux conditions sont remplies au cas particulier de l'actif et du passif issus d'une location financement.

Cette seconde approche aboutit à ne comptabiliser aucun impôt différé, ni à la date de première comptabilisation, ni ultérieurement.

Conséquences à l'occasion de la mise en œuvre d'IFRS 16

Cette différence d'approche a été soumise à l'IFRIC en 2005. Comme au même moment l'IASB avait un projet de modifications d'IAS 12, l'IFRIC n'a pas statué. Ultérieurement, le



projet de modifications d'IAS 12 n'a pas abouti. Il en résulte que les pratiques existantes devraient perdurer.

Le problème était limité jusqu'à présent aux locations financement. Avec la mise en œuvre d'IFRS 16, il se généralisera à tous les contrats de location. Ni IFRS 16, ni son annexe explicative n'ont abordé cette question. Il convient d'espérer que l'IASB s'en saisira avant la date de transition à la nouvelle norme.

PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Présentation des droits d'utilisation et de la dette de loyer au bilan

Les droits d'utilisation sont présentés distinctement des autres actifs soit sur une ligne particulière de l'actif, soit dans l'annexe. Si le preneur choisit de ne pas présenter les droits d'utilisation sur des lignes séparées du bilan, il doit :

- inclure les droits d'utilisation sur la ligne d'immobilisations correspondant aux actifs sous-jacents loués, comme si le preneur était propriétaire de ces actifs ;
- mentionner dans quelles lignes du bilan ont été inclus les droits d'utilisation liés aux contrats de location.

Suivant la première possibilité de présentation, l'entité présente sur une ligne distincte du bilan les droits d'utilisation. Dans ce cas, cette ligne est indépendante des autres postes du bilan et n'a pas besoin d'être classée dans une catégorie spécifique d'immobilisation.

Si l'entité ne choisit pas une présentation sur une ligne distincte du bilan, elle mentionne la ou les lignes du bilan à l'intérieur desquelles les droits d'utilisation ont été intégrés. La norme précise que ces lignes sont celles qui auraient été utilisées si l'entité était propriétaire des actifs sous-jacents. Si, par exemple, l'entité fait figurer à l'actif sur deux lignes distinctes d'immobilisations corporelles ses biens immobiliers et ses autres immobilisations corporelles, les droits d'utilisation résultant de locations immobilières et les droits d'utilisation de biens mobiliers seront affectés dans ces deux lignes.

La disposition relative à la présentation des droits d'utilisation ne s'applique pas aux droits d'utilisation qui remplissent la définition des investissements immobiliers, qui doivent être présentés au bilan en tant qu'investissement immobilier (IFRS 16.48).

La dette due au titre des contrats de location doit être présentée distinctement des autres dettes soit sur une ligne particulière du passif, soit dans l'annexe. Si le preneur choisit de ne pas présenter la dette de location sur une ligne particulière du passif, le preneur indique la ligne du bilan où figure la dette de location (IFRS 16.47).

Présentation du compte de résultat

Dans le compte de résultat et dans l'état des autres éléments du résultat global, le preneur présente les charges d'intérêt sur la dette de loyers distinctement de l'amortissement sur les droits d'utilisation. La charge d'intérêt doit faire partie des coûts financiers, dont la présentation distincte sur le compte de résultat et sur l'état des autres éléments du résultat global est exigée par le paragraphe 82(b) d'IAS 1 (IFRS 16.49).



Présentation du tableau des flux de trésorerie

Dans le tableau des flux de trésorerie, le preneur présente :

- les remboursements en capital de la dette liée aux locations dans les flux financiers des activités de financement ;
- les paiements d'intérêts de la dette liée aux locations en appliquant les dispositions d'IAS 7 sur les intérêts payés. Il en résulte que les paiements d'intérêts sur les dettes liées aux locations doivent être compris dans le montant des intérêts payés au cours de l'exercice figurant sur le tableau des flux de trésorerie (IAS 7.32). Les intérêts sur les dettes liées aux locations devraient selon nous être présentés selon le choix effectué par l'entité pour classer dans le tableau des flux les autres catégories d'intérêts (flux provenant des activités d'exploitation, d'investissement ou de financement, IAS 7.31) ;
- les paiements au titre des locations à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur, dans les flux de trésorerie liés à l'activité, lorsque le preneur a choisi de ne pas comptabiliser ces locations à son bilan (IFRS 16.50).

Information à fournir dans l'annexe

L'information à fournir par le preneur sur les contrats de location est présentée sur RFComptable.com, « Plus sur le net ». @



5 Comptabilisation par le bailleur selon IFRS 16

Pour les bailleurs, la différenciation de traitement entre les contrats de location simple et ceux de location financement a été maintenue par IFRS 16. Le bailleur inscrit à l'actif à la date de commencement du contrat de location financement une créance financière correspondant à l'investissement net dans le contrat de location, qui est ensuite traitée selon des modalités analogues à celles prévues par IAS 39 sur les instruments financiers.

CLASSIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION

Locations simples et locations financement

Selon IFRS 16, le bailleur doit procéder à un classement des contrats de location en deux catégories, les locations simples et les locations financement (IFRS 16.61). Comme actuellement dans IAS 17, l'enjeu de la distinction pour le bailleur est la détermination de la nature de l'actif conféré par la location : une immobilisation ou une créance financière.

REMARQUE L'un des objectifs d'IFRS 16 était de mettre fin à la distinction entre deux catégories de location, les locations financement et les locations simples. Cet objectif a été pleinement atteint côté preneur alors que, côté bailleur, IFRS 16 a laissé subsister la distinction.

Une location est une location financement si elle transfère quasiment tous les risques et les avantages liés à la propriété de l'actif sous-jacent. Dans le cas inverse, la location est une location simple (IFRS 16.62).

Critères d'identification d'une location financement

La classification dépend de la substance de l'opération, et non de sa forme. Les situations qui individuellement ou ensemble caractérisent l'existence d'une location financement sont identiques à celles retenues au paragraphe 10 d'IAS 17 (IFRS 16.63).

Comme IAS 17, IFRS 16 prévoit une liste d'indicateurs identiques qui, individuellement ou ensemble, peuvent permettre de conclure à l'existence d'une location financement (IAS 17.11 ; IFRS 16.64).

REMARQUE Ces situations et indicateurs ne permettent pas toujours de conclure. S'il est clair, du fait d'autres éléments, que la location ne transfère pas pratiquement tous les risques et les avantages liés à la propriété de l'actif sous-jacent, la location est une location simple. Tel est le cas si la propriété est transférée en fin de bail à un prix correspondant à la juste valeur de l'actif sous-jacent ou si, du fait de loyers variables, le bailleur ne transfère pas les risques et les avantages de l'actif sous-jacent (IFRS 16.65).

La classification de la location par le bailleur est effectuée lors de la mise en place du contrat et ne peut être modifiée qu'en cas d'avenant. Les changements d'estimation, par exemple concernant la durée de vie économique de l'actif sous-jacent ou de sa valeur résiduelle, ou les changements de circonstances, tels que la défaillance du preneur, ne donnent pas lieu à une nouvelle classification de la location (IFRS 16.66).



LOCATIONS FINANCEMENT

Comptabilisation et évaluation initiales

RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES

À la date de commencement du contrat, le bailleur comptabilise au bilan, en tant que créance, l'actif résultant du contrat de location financement, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat (IFRS 16.67).

L'investissement brut dans le contrat de location correspond à la somme des paiements à recevoir du preneur et de la valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur. Le bailleur utilise le taux d'intérêt implicite du contrat de location pour évaluer l'investissement net dans le contrat de location à comptabiliser à son actif.

Les coûts directs initiaux sont ceux qui n'auraient pas été encourus si la location n'avait pas été obtenue par le bailleur. Ils ne comprennent pas les frais supportés par le bailleur lorsque celui-ci est aussi le fabricant ou le négociant du bien loué. Les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de l'investissement net dans la location financement, ce qui réduit les produits comptabilisés sur la durée de la location.

Le taux d'intérêt implicite du contrat est le taux qui rend égaux :

- les sommes à recevoir du preneur et la valeur résiduelle non garantie ;
- et la juste valeur de l'actif sous-jacent et les coûts directs.

À la date de commencement du contrat, les paiements pris en compte pour évaluer l'investissement net comprennent les composantes suivantes si elles n'ont pas déjà été perçues (IFRS 16.70) :

- a) les paiements fixes, sous déduction des paiements à effectuer par le bailleur pour encourager la conclusion du contrat ;
- b) les paiements variables dépendant de la variation d'un indice ou d'un taux, évalués sur la base du niveau de l'indice ou du taux à la date de commencement ;
- c) les garanties de valeur résiduelle procurées au bailleur par le preneur ou par une personne liée au preneur, ou par un tiers non lié au bailleur financièrement capable d'assumer la garantie ;
- d) le prix d'exercice d'une option d'achat, lorsque le preneur est raisonnablement certain d'exercer cette option ;
- e) les pénalités à recevoir au titre d'une option de résiliation anticipée du contrat, si la durée du contrat reflète l'exercice de cette option par le preneur.

ILLUSTRATION

Le contrat de location d'un matériel conclu par un bailleur a une durée de 3 ans et comporte une option de renouvellement de 2 ans en faveur du preneur.

La durée de vie économique du matériel est de 5 ans. Le bailleur acquiert le matériel neuf pour un prix de 830 qui correspond à sa juste valeur.

Les loyers sont de 200 par an payables d'avance, y compris pendant la période de renouvellement. Le preneur n'est tenu d'aucun autre paiement.

Le bailleur acquitte une commission de 25 à l'intermédiaire ayant permis la conclusion du contrat.

Il estime que le preneur exercera son option de renouvellement, de sorte qu'à l'issue de la location, le matériel aura une valeur résiduelle quasi nulle.

Le contrat de location est une location financement puisque la durée du contrat correspond à la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent.



L'investissement brut du bailleur dans le contrat de location est la somme des loyers à recevoir du preneur, soit 5×200 (1 000), la valeur résiduelle non garantie étant proche de zéro. Le taux implicite du contrat de location est le taux d'actualisation qui rend égaux la juste valeur du matériel loué, soit 830, augmentée des coûts directs initiaux de 25, et les 5 paiements de 200 à recevoir du preneur. Ce taux est de 8,5 % au cas particulier. Actualisés à ce taux, les 5 paiements de 200 représentent un montant de 855, soit la somme de la juste valeur du matériel de 830 et des coûts directs initiaux de 25.

Les écritures comptables du bailleur sont les suivantes à la date de mise en place de la location.

- Comptabilisation de l'investissement net dans le contrat de location

Investissement net dans le contrat de location	855	
[prix d'achat du matériel (830) + coûts directs initiaux (25)]		
Banque		855

- Premier paiement reçu du preneur (paiement reçu d'avance)

Banque	200	
Investissement net dans le contrat de location		200

À la date de mise en place de la location, l'investissement net dans le contrat (créance du bailleur sur le preneur) est égal à 655 (855 – 200).

CAS PARTICULIER DES BAILLEURS QUI FABRIQUENT OU NÉGOCIENT LES ACTIFS DONNÉS EN LOCATION FINANCEMENT

À la date de commencement de la location, le fabricant ou négociant de l'actif donné en location financement comptabilise les éléments suivants (IFRS 16.71) :

- le chiffre d'affaires correspondant à la juste valeur de l'actif sous-jacent ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des paiements à encaisser par le bailleur, le taux d'actualisation étant un taux de marché. La norme n'indique pas comment déterminer ce taux de marché ;
- le coût des ventes, ou la valeur comptable si elle est différente, de l'actif sous-jacent, sous déduction de la valeur actualisée de la valeur résiduelle non garantie ;
- son profit ou sa perte (la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes) selon la méthode retenue pour comptabiliser ses ventes normales selon IFRS 15. Le fabricant ou le négociant comptabilise le profit ou la perte lié au contrat de location financement à la date de commencement du contrat, peu importe que l'actif sous-jacent ait été transféré ou non selon les dispositions d'IFRS 15.

Les fabricants ou négociants d'équipements ont pour habitude d'offrir à leur client le choix entre une vente ou une location. Lorsque cette location est une location financement, elle engendre un profit ou une perte équivalent à celui provenant d'une vente ordinaire, conclue à des prix normaux tenant compte des rabais et réductions commerciales (IFRS 16.72).

ILLUSTRATION

Un industriel, fabricant-bailleur de matériels, a conclu un contrat de location d'une durée de 5 ans pour un matériel qu'il a fabriqué, dont la durée de vie économique est également de 5 ans. À l'issue de la location, le matériel aura une valeur résiduelle quasi nulle.



Selon les tarifs du fabricant, le prix de vente du matériel est de 855 après prise en compte des remises usuelles, ce qui correspond à sa juste valeur.

Le preneur est tenu de payer 5 loyers annuels de 200 payables d'avance.

Le bailleur acquitte une commission de 25 à l'intermédiaire ayant permis de conclure le contrat.

Le coût de fabrication du matériel loué ressort à 740 selon les stocks de produits finis du fabricant.

L'actualisation à un taux de marché des paiements à effectuer par le preneur n'aboutit pas à un montant inférieur à la juste valeur du matériel.

Le contrat de location est une location financement, puisque la durée de la location couvre la durée de vie économique du bien loué. Le fabricant réalise une vente dont le prix est de 855 et qui dégage une marge de 115, égale à la différence entre ce prix et le coût du matériel vendu de 740.

La commission de 25 versée à un intermédiaire est comptabilisée en charge lorsqu'elle est encourue.

Les écritures du fabricant à la date de mise en place de la location sont les suivantes.

• Comptabilisation de la vente réalisée par le fabricant

Investissement net dans le contrat de location (bilan)	855	
Chiffre d'affaires (compte de résultat)		855

• Décomptabilisation du matériel vendu

Coût des ventes (compte de résultat)	740	
Stocks (bilan)		740

• Comptabilisation en charge de la commission

Coûts commerciaux (compte de résultat)	25	
Banque (bilan)		25

• Premier paiement reçu du preneur (paiement reçu d'avance)

Banque	200	
Investissement net dans le contrat de location		200

REMARQUES • Les fabricants ou négociants offrent souvent des taux d'intérêt peu élevés pour attirer les clients. L'utilisation de tels taux pour comptabiliser la location financement majorerait la créance sur le preneur ainsi que le profit réalisé au commencement de la location. Le bailleur doit donc ramener son profit à celui qui aurait été obtenu si le taux d'intérêt avait été un taux de marché (IFRS 16.73).

• Le fabricant ou le négociant comptabilise en charge les coûts commerciaux ayant permis de réaliser les ventes obtenues grâce à des locations financement, car ces coûts proviennent essentiellement d'une démarche commerciale visant à réaliser une marge. Ces coûts, exclus de la définition des coûts directs initiaux, ne sont donc pas inclus dans l'investissement net dans la location financement (IFRS 16.74).

• Lorsque la location consentie par le fabricant ou le négociant de l'actif sous-jacent est une location simple, aucun résultat ne peut être constaté lors de la conclusion de la location, celle-ci ne pouvant être assimilée à une vente (IFRS 16.86).

Comptabilisation et évaluation ultérieures

Le produit provenant de la créance est comptabilisé sur la durée de la location selon une séquence reflétant un taux de rendement constant sur l'investissement net du bailleur. Les paiements reçus au titre d'une période sont crédités sur le montant de l'investissement brut et le produit non encore comptabilisé en résultat (IFRS 16.75 et 76).



ILLUSTRATION

L'investissement net du bailleur dans un contrat de location, à la mise en place de la location, est égal à 855 et correspond à l'actualisation à 8,5 % de 5 loyers annuels de 200 payables d'avance. Compte tenu du premier loyer payable à la mise en place de la location, l'investissement net est ramené à 655 (855 – 200) à cette date.

La comptabilisation du contrat pendant sa durée de 5 ans est effectuée sur la base d'un tableau d'amortissement de la créance dans lequel les produits financiers annuels sont égaux à 8,5 % du montant de la créance en début d'année.

Les produits financiers du bailleur pour la 1^{re} année sont égaux à 56 (8,5 % × 655).

En début de 2^e année de la location, après paiement de la 2^e échéance de loyer, la créance est de 511, soit 655 + 56 – 200. Les produits financiers de l'année suivante sont de 43 (8,5 % × 511), etc.

En matière de décomptabilisation et de dépréciation, l'investissement net du bailleur fait l'objet des dispositions de la norme relative aux instruments financiers (IAS 39 actuellement). Il en résulte qu'en cas de défaillance financière du preneur, le bailleur établit une nouvelle séquence de paiements espérés et l'actualise au taux d'actualisation retenu initialement. Cette nouvelle valeur actualisée est substituée à la valeur comptable de la créance et la différence est comptabilisée en charge.

Le bailleur revoit régulièrement l'estimation de la valeur résiduelle non garantie utilisée pour calculer l'investissement brut provenant de la location. En cas de diminution de la valeur résiduelle non garantie, le bailleur réestime la séquence des produits en cours de location et comptabilise immédiatement en charge la diminution des produits déjà comptabilisés (IFRS 16.77).

REMARQUE L'actif sous-jacent d'une location financement, qui est classé en tant qu'actif détenu en vue d'être cédé, ou compris dans un groupe d'actifs à céder, conformément à IFRS 5, continue d'être comptabilisé selon IFRS 16 (IFRS 16.78).

Modifications des contrats de location financement

Comme pour les preneurs, un avenant au contrat de location est comptabilisé en tant que contrat distinct si les deux conditions suivantes sont réunies (IFRS 16.79) :

- la modification accroît le champ du contrat en y ajoutant les droits d'utilisation sur un ou plusieurs actifs sous-jacents ;
- la rémunération complémentaire obtenue par le bailleur au titre du bail est cohérente avec le loyer qu'il aurait obtenu si les droits d'utilisation additionnels avaient été consentis dans le cadre d'un contrat distinct, ce loyer étant ajusté pour refléter les circonstances particulières du contrat de location.

Lorsqu'un avenant au contrat de location ne peut être comptabilisé en tant que location distincte par le bailleur, il est comptabilisé en distinguant deux cas :

- si le contrat de location avait été une location simple si la modification avait pris effet à la date de début du contrat, le bailleur comptabilise l'avenant en tant que nouveau contrat à compter de la date de l'avenant et évalue la valeur nette comptable de l'actif sous-jacent pour le montant de l'investissement net dans la location immédiatement avant l'avenant ;
- dans les autres cas, IFRS 16 renvoie à la norme sur les instruments financiers.



LOCATIONS SIMPLES

Le bailleur comptabilise en produit les paiements au titre des locations simples de manière linéaire, ou bien selon une autre méthode systématique si celle-ci est plus représentative de la séquence selon laquelle l'avantage résultant de l'utilisation de l'actif sous-jacent se réduit (IFRS 16.81).

Les coûts encourus par le bailleur du fait de locations simples sont pour lui des charges, notamment les dotations aux amortissements de l'actif sous-jacent (IFRS 16.82).

Les coûts directs initiaux encourus pour mettre en place une location simple sont ajoutés au coût de l'actif sous-jacent et comptabilisés en charge sur la durée de la location, selon la même méthode que celle retenue pour comptabiliser en produit les paiements résultant de la location simple (IFRS 16.83).

PRÉCISIONS Les plans d'amortissement adoptés par le bailleur pour les actifs faisant l'objet de locations simples doivent être cohérents avec ceux adoptés pour des actifs similaires non loués. Ils sont déterminés selon IAS 16 et IAS 38, respectivement sur les immobilisations corporelles et incorporelles (IFRS 16.84).

IAS 36 sur les dépréciations d'actif est appliquée aux actifs donnés en location simple (IFRS 16.85).

Un avenant conclu sur une location simple est comptabilisé en tant que nouveau contrat de location à partir de la date de l'avenant. Les loyers à recevoir (actif) ou ceux constatés d'avance (passif) relatifs au contrat initial font donc partie des paiements à recevoir au titre du nouveau contrat (IFRS 16.87).

Les actifs sous-jacents relatifs à des contrats de location simple sont présentés au bilan selon leur nature. Leur location n'a pas ainsi d'incidence sur leur présentation au bilan (IFRS 16.88).

INFORMATIONS À FOURNIR DANS L'ANNEXE

L'information à fournir par le bailleur sur les contrats de location est présentée sur RFComptable.com, « Plus sur le net ». @



6 Les opérations particulières de location selon IFRS 16

La nouvelle norme prévoit des dispositions pour les opérations de cession-bail, l'analyse distinguant selon que le transfert de l'actif par le vendeur-preneur s'analyse comme une vente au sens d'IFRS 15 ou non. Dans les sous-locations, le preneur initial devenu bailleur maintient au passif la dette de loyers issue du bail initial.

LES CESSIONS SUIVIES DE LA LOCATION DU BIEN CÉDÉ (CESSION-BAIL)

Dans une cession-bail, une entité transfère un actif à une autre entité tout en conservant le bien transféré du fait d'une location consentie par l'acheteur.

La question initiale est de déterminer si le transfert de l'actif se qualifie en tant que vente, c'est-à-dire si ce transfert doit se traduire par la sortie du bien cédé de l'actif du vendeur. IFRS 16 se borne à renvoyer aux dispositions d'IFRS 15 sur les contrats conclus avec des clients pour déterminer si l'actif a été vendu.

Cas où le transfert de l'actif est qualifié en tant que vente

Si le transfert de l'actif se qualifie en tant que vente (IFRS 16.10) :

- le vendeur-preneur évalue le droit d'utilisation à comptabiliser à son actif à hauteur de la proportion de la valeur nette comptable de l'actif cédé correspondant aux droits d'utilisation qu'il conserve dans celui-ci ;
- en conséquence, la plus-value ou la moins-value de cession réalisée par le vendeur-preneur est limitée à celle qui correspond aux droits d'utilisation transférés à l'acheteur ;
- l'acheteur-bailleur comptabilise l'achat de l'actif conformément à la norme applicable à l'actif (IAS 16, IAS 38...) et la location selon les dispositions applicables aux bailleurs.

ILLUSTRATION

L'entité A cède pour 10 000 un équipement dont la valeur nette comptable est de 7 000. Le prix de vente de 10 000 représente la juste valeur de l'actif cédé.

L'entité B acheteuse consent une location de cet actif à A pour une durée de 2 ans, moyennant deux loyers de 1 000 payables à la fin de la 1^{re} année du bail et à la fin de la 2^{de}.

Le taux d'endettement marginal du preneur est de 6 %.

La location ne comporte pas d'option et aucun coût direct n'a été encouru initialement par A.

Pour l'acheteur-bailleur, la location est une location simple puisque la durée de la location de 2 ans est manifestement plus courte que la durée d'utilité résiduelle de l'équipement. L'acheteur-bailleur comptabilise l'équipement acquis à son coût, soit 10 000, et l'amortit selon un plan d'amortissement homogène avec les plans d'amortissement des actifs similaires qu'il possède. Les 2 échéances de loyer de 1 000 sont enregistrées en produit, linéairement ou selon une autre méthode systématique plus représentative de la séquence selon laquelle l'avantage tiré de l'utilisation de l'actif se réduit.



Pour le vendeur-preneur, la dette liée à la sous-location est comptabilisée sur la base du plan d'amortissement suivant.

Année	Montant de la dette en début d'année	Charges financières au taux de 6 %	Paiements effectués	Montant de la dette en fin d'année
1	1 833	110	(1 000)	943
2	943	57	(1 000)	-
		167	(2 000)	

Le rapport entre la dette de sous-location et le prix de vente du bien permet de mesurer la part des droits d'utilisation conservée sur l'équipement par le vendeur-preneur. Cette part est de 18,33 % au cas particulier, soit $1\,833/10\,000$, et représente une valeur comptable de 1 283 ($7\,000 \times 18,33\%$). Elle signifie que le vendeur-preneur n'a en fait cédé que 81,67 % des droits d'utilisation. Il en résulte les conséquences suivantes sur le bilan du vendeur-preneur :

- ses liquidités augmentent de 10 000, soit le prix de vente perçu de l'entité B ;
- à la valeur nette comptable de 7 000 de l'équipement, comptabilisé en immobilisations corporelles et qui doit être décomptabilisé, est substituée la valeur comptable des droits d'utilisation obtenus du fait de la location qui s'élève à 1 283 ;
- ses dettes augmentent de 1 833, soit la dette de loyers au titre de la location mise en place.

Il résulte de ces mouvements un profit de 2 450 :

	Débit	Crédit	
Postes du bilan affectés			
Disponibilités	10 000	-	
Immobilisations corporelles	-	7 000	
Droit d'utilisation	1 283	-	
Dettes	-	1 833	
Profit	-	2 450	
	11 283	11 283	

Si la juste valeur de la rémunération obtenue pour la vente de l'actif n'est pas égale à la juste valeur de l'actif cédé, ou si les paiements à recevoir en vertu du contrat de location ne sont pas au prix de marché, l'entité procède aux ajustements suivants afin que le prix de vente soit évalué à la juste valeur (IFRS 16.101) :

- les conditions retenues en dessous du marché s'analysent en des avances au titre des paiements résultant de la location ;
- les conditions retenues au-dessus du marché s'analysent en un financement additionnel procuré au vendeur-preneur par l'acheteur-bailleur.

L'entité évalue l'ajustement à effectuer en vertu du paragraphe 101 de la norme sur la base de celle des méthodes suivantes qui est la plus facile à mettre en œuvre (IFRS 16.102) :

- la différence entre la juste valeur de la rémunération obtenue pour la vente et la juste valeur de l'actif ;
- la différence entre la valeur actuelle des paiements à effectuer en vertu de la location et la valeur actuelle des paiements si ceux-ci étaient conformes au marché.



Cas où le transfert de l'actif n'est pas qualifié en tant que vente

Si le transfert de l'actif ne constitue pas une vente au sens d'IFRS 15 :

- le vendeur-preneur conserve à son actif l'actif transféré et comptabilise à son passif le prix de cession en tant que dette financière, celle-ci étant soumise à la norme sur les instruments financiers (IAS 39 actuellement) ;
- l'acheteur-bailleur ne comptabilise pas à son actif l'actif transféré et constate une créance financière pour le montant du prix de cession. Cette créance fait l'objet des dispositions de la norme sur les instruments financiers.

LES SOUS-LOCATIONS

Principe

Une sous-location est l'opération par laquelle le preneur dans une location initiale (la location initiale) consent une location (la sous-location) à un nouveau preneur (le preneur final). Le preneur initial devenu bailleur continue de faire figurer à son passif la dette de loyers issue du bail initial.

Qualification de la sous-location

La comptabilisation de l'actif résultant du bail initial dépend de la qualification donnée à la sous-location, cette qualification étant effectuée selon les dispositions applicables aux bailleurs.

La qualification en tant que location simple ou location financement est effectuée par référence au droit d'utilisation obtenu par le preneur initial du fait du bail initial, et non par référence à l'actif sous-jacent à ce droit d'utilisation (IFRS 16.B58b).

Par exemple, si le preneur dans un bail de locaux sous-loue les locaux loués à un nouveau preneur pour la durée résiduelle du bail initial, la sous-location est une location financement, puisqu'elle porte sur l'intégralité de la durée de vie résiduelle du droit d'utilisation dont dispose le preneur initial.

Si la sous-location est une location financement

Lorsque la sous-location est qualifiée de location financement, l'actif du preneur initial est constitué par une créance sur le sous-locataire. Le preneur initial décomptabilise la valeur nette comptable du droit d'utilisation à la date de commencement de la sous-location et y substitue l'investissement net dans le contrat de sous-location déterminé selon les dispositions applicables aux bailleurs. La différence entre les deux montants est enregistrée en résultat.

Si le taux d'intérêt implicite de la location financement ne peut être facilement déterminé, le bailleur (preneur dans la location initiale) est autorisé à utiliser le taux d'actualisation mis en œuvre pour la location initiale, ajusté pour tenir compte des coûts directs initiaux liés à la location financement, pour évaluer l'investissement net dans la location financement (la sous-location) (IFRS 16.68).



Si la sous-location est une location simple

Si la sous-location est qualifiée de location simple, l'actif du preneur initial reste constitué par le droit d'utilisation conféré par le bail initial. Ce droit d'utilisation demeure à l'actif du preneur initial et continu d'être amorti. Les loyers encaissés du sous-locataire sont comptabilisés en produits selon les dispositions applicables aux bailleurs.

ILLUSTRATION

Un preneur dispose de locaux loués depuis 2 ans. Son bail se prolonge sans possibilité de sortie pendant 3 ans. À la fin de la 2^e année du bail, il lui reste à payer 3 échéances de loyer de 112, sa dette résiduelle de loyers est de 312, son droit d'utilisation d'une valeur brute de 500 est amorti de 200 (valeur nette comptable de 300).

N'ayant plus l'utilité de ces locaux, le preneur envisage les deux possibilités suivantes :

- (1) une sous-location pendant l'année 3 pour un loyer de 120 ;
- (2) une sous-location pendant la durée résiduelle de la location pour 3 échéances de loyer 120.

À défaut de pouvoir déterminer le taux implicite de la location financement, le taux d'actualisation utilisé pour actualiser les 3 loyers de 120 est le taux de 4 % retenu pour le bail initial.

- Si la solution (1) est retenue, la sous-location est une location simple. Le droit d'utilisation issu du bail initial est maintenu à l'actif et continue d'être amorti. Le loyer de sous-location est comptabilisé en produit sur la durée de cette sous-location.

- Si la solution (2) est retenue, la sous-location est une location financement selon les critères de classification des contrats de location (en l'occurrence, la sous-location porte sur la durée résiduelle du droit d'utilisation né du premier contrat). La créance financière (l'investissement net) liée à cette sous-location, obtenue en actualisant à 4 % les 3 loyers de 120, est égale à 333.

Le preneur décomptabilise la valeur nette comptable du droit d'utilisation né du bail initial qui s'élève à 300 et y substitue la valeur de la créance de 333. La différence entre ces deux montants, soit 33, est un profit à enregistrer en résultat.

- Dans les deux cas, la dette née du bail initial continue de figurer au passif du preneur et d'être comptabilisée indépendamment de la sous-location.



7 Entrée en vigueur d'IFRS 16 et mesures transitoires

Pour la première application d'IFRS 16, obligatoire à compter de 2019, ni les preneurs ni les bailleurs ne sont tenus de vérifier si leurs contrats en cours à la date de transition sont ou contiennent des locations au sens d'IFRS 16. Par ailleurs, compte tenu de la complexité de mise en œuvre de la rétroactivité complète, la norme prévoit des mesures de simplification à l'intention des preneurs qui peuvent opter pour une rétroactivité seulement partielle.

DATE DE PRISE D'EFFET D'IFRS 16

La norme sera applicable au plus tard dans les comptes ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, sous réserve de l'approbation de la norme par les autorités européennes et la confirmation de cette date pour l'UE.

L'application anticipée est possible à condition que l'entité applique déjà IFRS 15. Cette disposition s'explique par les références à IFRS 15 qui existent dans IFRS 16. En cas d'application anticipée, celle-ci est signalée dans l'annexe (IFRS 16.C1). La date de première application est définie comme le début de l'exercice au cours duquel l'entité applique pour la première fois IFRS 16 (IFRS 16.C2).

REMARQUE L'application anticipée en 2018 pourrait convenir à des groupes souhaitant éviter deux « big bangs » successifs, l'un en 2018 pour IFRS 15 et l'autre en 2019 pour IFRS 16.

EXEMPTION D'IDENTIFICATION DES CONTRATS EN COURS (PRENEURS ET BAILLEURS)

À titre de simplification, l'entité en position de preneur ou de bailleur n'est pas tenue d'examiner à la date de première application si les contrats en cours sont des locations ou contiennent une location au sens d'IFRS 16. L'entité est ainsi autorisée :

- à appliquer IFRS 16 aux contrats précédemment identifiés en tant que location conformément à IAS 17 et à IFRIC 4. L'entité leur applique les mesures transitoires prévues aux paragraphes C5 à C18 ;
- à ne pas appliquer IFRS 16 aux contrats qui n'étaient pas précédemment identifiés en tant que location suivant IAS 17 et IFRIC 4 (IFRS 16.C3). En conséquence, si un contrat de service en cours à la date de première application n'avait pas été identifié comme contenant une location, et si l'application d'IFRS 16 à ce contrat de service montre qu'il contient une location, la mesure de simplification conduit à maintenir l'analyse antérieure effectuée sous IAS 17 et IFRIC 4.

Si une entité adopte cette mesure simplificatrice, elle devra l'indiquer et la mettre en œuvre pour l'ensemble de ses contrats. Dès lors, les paragraphes 9 à 11 d'IFRS 16 sur l'identification des contrats de location ne devront être appliqués qu'aux contrats conclus ou modifiés après la date de première application (IFRS 16.C4).



LES DEUX POSSIBILITÉS DE RÉTROACTIVITÉ EN FAVEUR DES PRENEURS

Un choix global pour tous les contrats

Le preneur applique IFRS 16 pour la première fois selon l'une des deux approches rétroactives suivantes :

- soit en appliquant la nouvelle norme à l'ensemble des comptes des périodes comparatives présentées, selon les dispositions d'IAS 8 (rétroactivité complète) ;
- soit en calculant l'effet cumulé de l'application rétroactive à la date de 1^{re} application (IFRS 16.C5), sans retraiter les comptes des périodes comparatives présentées (rétroactivité partielle). Cette seconde voie ouvre droit à une série de mesures simplificatrices.

Quelle que soit l'approche retenue, elle est mise en œuvre à tous les contrats de location dans lesquels l'entité est le preneur (IFRS 16.C6).

La rétroactivité complète

La rétroactivité complète conforme à IAS 8 oblige à reconstituer la dette liée au contrat de location et le droit d'utilisation comme si la norme avait toujours été en application.

Pour les groupes ayant des portefeuilles de contrats importants et anciens, en particulier immobiliers, la rétroactivité complète comportera de nombreuses difficultés pratiques.

ILLUSTRATION

Un bail sur des locaux de bureau, conclu en 2008, est toujours en vigueur à la date de la transition à IFRS 16. Le bail a été renouvelé deux fois conformément aux options de renouvellement offertes au preneur par le contrat. Les loyers sont revus chaque année sur la base d'un indice. Le bail a fait l'objet d'un avenant.

Le preneur doit reconstituer la dette et le droit d'utilisation à la date de commencement du contrat :

- en recherchant le taux d'actualisation en vigueur à l'époque ;
- en utilisant le niveau des loyers de l'époque, sans tenir compte du montant de l'indice à la date de la transition ;
- en reconstituant les hypothèses de durée de la location à son commencement, sur la base des prévisions à cette date quant à l'exercice ou non des options de renouvellement, sans tenir compte des décisions effectives ultérieures ayant pu contredire ces prévisions initiales ;
- en recherchant les coûts directs initiaux à inclure dans le montant initial du droit d'utilisation, etc.

Une fois connus la dette et le droit d'utilisation à la date de commencement du contrat, le preneur doit reconstituer les montants successifs de la dette et du droit d'utilisation (valeur brute et amortissement) en tenant compte de la variation de l'indice, des modifications des hypothèses sur la durée de la location pouvant nécessiter la détermination de nouveaux taux d'actualisation, de l'avenant au contrat qui contraint à rechercher la nouvelle séquence de loyers et le taux d'actualisation applicable lors de cet avenant, des éventuelles dépréciations à comptabiliser sur le droit d'utilisation, etc. Il s'agit ainsi d'un processus particulièrement long et complexe.



Mesures simplificatrices pour le preneur optant pour la rétroactivité partielle

Principe : pas de retraitement des comptes comparatifs des exercices antérieurs – IFRS 16 offre aux preneurs qui adoptent la rétroactivité partielle une série de mesures de simplification.

REMARQUE On peut s'étonner que ces mesures ne bénéficient pas aussi aux preneurs qui feront l'effort de mettre en œuvre une rétroactivité complète et s'obligent ainsi à retraiter les comptes des périodes comparatives présentées comme si IFRS 16 avait toujours été appliquée. Une demande d'extension de ces mesures à la rétroactivité complète a été présentée à l'IASB conjointement par plusieurs organisations françaises, en particulier l'association ACTEO, que l'IASB a refusée.

Lorsque le preneur choisit la rétroactivité partielle et ainsi de ne pas retraiter les comptes comparatifs des périodes antérieures, l'effet cumulé de l'application d'IFRS 16, calculé à la date de première application, est imputé sur les réserves à cette date ou sur un autre poste de capitaux propres (IFRS 16.C7).

Contrats de location précédemment comptabilisés en tant que locations simples – Le preneur adoptant la rétroactivité partielle suit les dispositions suivantes pour comptabiliser les locations précédemment comptabilisées en tant que locations simples (IFRS 16.C8) :

– il comptabilise une dette de loyer à la date d'application initiale. Cette dette est évaluée pour le montant actualisé des paiements restant à effectuer sur les locations simples en cours ; le taux d'actualisation est le taux marginal d'endettement du preneur à la date d'application initiale ;

– il comptabilise le droit d'utilisation à cette date pour un montant résultant de l'une des deux méthodes suivantes, le choix étant à effectuer pour chaque contrat individuellement :

i) la valeur comptable du droit d'utilisation à la date de première application est le montant qui aurait été obtenu si la norme avait été appliquée dès le commencement des contrats de location simple, en utilisant le taux marginal d'endettement du preneur à la date de première application ;

ii) la valeur comptable du droit d'utilisation à la date de première application est égale à la dette de loyers, ajustée des paiements constatés d'avance ou provisionnés relatifs à la location en cause, comptabilisés au bilan immédiatement avant la date de première application ;

– il applique IAS 36 sur les dépréciations au droit d'utilisation à la date d'application initiale, à moins que le preneur n'applique la mesure simplificatrice décrite au paragraphe C10(b) indiqué ci-dessous, consistant à reclasser en déduction du droit d'utilisation les provisions pour contrats de location déficitaires.

Indépendamment des dispositions précédentes, le preneur (IFRS 16.C9) :

– n'est tenu d'aucun retraitement à la date de transition au titre des locations simples portant sur des actifs de faible valeur qui ne donnent pas lieu à la constatation au bilan d'une dette de loyer et d'un droit d'utilisation (IFRS 16.6) ;

– n'est tenu d'aucun retraitement à la date de transition pour les locations précédemment comptabilisées en tant qu'investissement immobilier selon l'option d'évaluation à la juste valeur prévue par IAS 40. Le preneur comptabilise le droit d'utilisation et la dette provenant de ces locations conformément à la norme IAS 40 et à IFRS 16 à partir de la date de première application.

– comptabilise le droit d'utilisation à la juste valeur à la date de première application pour les locations précédemment comptabilisées en tant que locations simples et qui seront



désormais comptabilisées en tant qu'investissement immobilier en retenant l'option juste valeur prévue par IAS 40, à compter de la date de première application. Le preneur comptabilise le droit d'utilisation et la dette correspondant à ces locations en appliquant IAS 40 et IFRS 16 à la date de première application.

Le preneur est autorisé à utiliser une ou plusieurs des mesures simplificatrices énumérées ci-dessous s'il choisit d'appliquer la rétroactivité partielle. Ces mesures simplificatrices sont appliquées contrat par contrat (IFRS 16.C10) :

- le preneur peut appliquer un taux d'actualisation unique à un ensemble de contrats ayant des caractéristiques voisines (durée résiduelle comparable, natures d'actifs similaires, environnement économique homogène) ;
- le preneur peut se fonder sur son appréciation du caractère déficitaire d'un contrat de location selon IAS 37, immédiatement avant la date de première application, pour éviter d'avoir à procéder à un test de dépréciation. Dans ce cas, la provision pour contrat déficitaire figurant au passif immédiatement avant la date de première application est déduite du coût du droit d'utilisation ;
- le preneur est autorisé à ne pas retraiter les locations dont la durée résiduelle est inférieure à 12 mois à la date de première application. Dans ce cas, le preneur comptabilise ces locations de la même manière que les locations à court terme (IFRS 16.6). Il inclut les coûts liés à ces locations dans l'information à fournir sur les charges engendrées par les locations à court terme, au titre de la période comptable annuelle incluant la date de première application ;
- le preneur peut ne pas tenir compte des coûts directs initiaux pour évaluer le droit d'utilisation à la date de première application ;
- le preneur peut se référer à des informations dont il n'aurait pas pu disposer s'il avait appliqué la norme IFRS 16 lors des arrêtés précédents, par exemple pour déterminer la durée des locations en présence d'options de prolongation ou de résiliation anticipée.

Contrats de location précédemment comptabilisés en tant que location financement –

Lorsque le preneur adopte l'approche rétrospective partielle décrite ci-dessus, la valeur comptable des actifs financés par location financement et celle de la dette provenant de ces contrats, déterminés immédiatement avant la date de première application, deviennent la valeur comptable du droit d'utilisation et la valeur comptable de la dette correspondante à la date de première application.

À partir de la date de première application, ces deux postes sont comptabilisés selon les dispositions d'IFRS 16 (IFRS 16.C11).

MESURES TRANSITOIRES POUR LES BAILLEURS

Sous réserve des sous-locations, le bailleur n'est tenu d'aucun retraitement à la date de première application sur les locations pour lesquelles il est le bailleur. Il comptabilise ces locations selon IFRS 16 à compter de la date de première application (IFRS 16.C14).

Le bailleur dans le cadre d'une sous-location doit (IFRS 16.C15) :

- déterminer si les sous-locations précédemment comptabilisées en tant que locations simples, en cours à la date de première application, peuvent conserver cette qualification selon la norme IFRS 16 ou s'il s'agit désormais de location financement. Cette appréciation est effectuée à la date de première application sur la base des données contractuelles résiduelles de la location initiale et de la sous-location ;



– comptabiliser les sous-locations, qui passent de la qualification de locations simples à la qualification de locations financement sous IFRS 16, comme des locations financement contractées à la date de première application.

CESSION-BAIL AYANT EU LIEU AVANT LA DATE DE PREMIÈRE APPLICATION

L'entité ne doit pas rechercher si les ventes suivies de locations conclues avant la date de première application ont donné lieu à des transferts d'actifs se qualifiant en tant que vente selon IFRS 15 (IFRS 16.C16).

Si le contrat de location ayant suivi une vente a été qualifié de location financement selon les dispositions d'IAS 17, le vendeur-preneur doit (IFRS 16.C17) :

- comptabiliser cette location comme les autres locations-financement existant à la date de première application ;
- continuer d'étaler sur la durée de la location le profit réalisé lors de la vente.

Si la cession bail a été comptabilisée en tant que vente et si la location a été comptabilisée en tant que location simple, le vendeur-preneur doit (IFRS 16.C18) :

- comptabiliser la location de la même manière que toutes les autres locations simples existant à la date de première application ;
- ajuster le droit d'utilisation au titre des profits ou pertes différés résultant de conditions hors marché et figurant au bilan immédiatement avant la date de première application.

MONTANTS COMPTABILISÉS À L'OCCASION D'UNE ACQUISITION D'ENTREPRISES

En vertu d'IFRS 3, les locations conclues par les entreprises avant leur acquisition peuvent avoir donné lieu à la constatation d'actifs ou de dettes selon que les conditions de ces locations sont favorables ou défavorables à la date d'acquisition.

À la date d'application initiale d'IFRS 16, le preneur décomptabilise ces actifs et ces passifs. Pour un contrat de location donné, il augmente la valeur comptable du droit d'utilisation à hauteur de l'actif décomptabilisé ou la diminue du montant du passif décomptabilisé (IFRS 16.C19).