

1. Objet de la norme

La Norme IFRS 16 établit les principes applicables à la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats de location, ainsi que les informations à fournir à leur sujet.

La présente norme est applicable à tous les contrats de location, à l'exception :

- des contrats portant sur la prospection ou l'exploitation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel ou d'autres ressources non renouvelables similaires ;
- des contrats portant sur la location d'actifs biologiques suivant la Norme IAS 41 ;
- des accords de concession de services suivant l'interprétation IFRIC 12 ;
- des licences de propriétés intellectuelles octroyées par un bailleur suivant la Norme IFRS 15 ;
- des droits détenus par un preneur en vertu d'un accord de licence suivant la Norme IAS 38.

2. Contenu de la norme

Elle définit les notions suivantes :

Un accord est considéré comme un contrat de location, ou contient une convention de location dès lors qu'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pour une période déterminée, moyennant le paiement d'une contrepartie. Chaque composante locative doit être comptabilisée comme un contrat de location distinct (sauf possibilité de simplification en groupant les aspects locatifs et non locatifs du contrat sauf pour les dérivés incorporés visés par la Norme IFRS 9).

La **location-financement** est un contrat qui transfère au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent ; certains critères peuvent aider à déterminer s'il s'agit d'un contrat de location financement :

- la durée du contrat de location couvrant la majeure partie de la durée de vie du bien ;
- la valeur actualisée des loyers au moins égale à la quasi-totalité de la juste valeur du bien ;
- le preneur peut résilier le contrat de location (les pertes liées à la résiliation subies par le bailleur sont à la charge du preneur) ;
- le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

La **location simple** est un contrat ne répondant pas aux critères de reconnaissance d'un contrat de location-financement.

Le **commencement du contrat** concorde avec la date d'engagement réciproque des parties sur les principales clauses du contrat, signé ou non.

Le **début de la période de location** est le moment à partir duquel le preneur obtient le droit d'utilisation du bien et constitue la date de comptabilisation initiale du contrat.

La **durée du contrat** de location est la période pendant laquelle le contrat de location est non résiliable en tenant compte de toute option de renouvellement ou de résiliation du contrat de location.

Les **paiements minimaux au titre de la location** correspondent aux règlements qui doivent être servis par le preneur pendant la durée du contrat. Ne sont pas intégrés dans cette notion, le loyer conditionnel (partie variable du loyer, dépendant de critères autres que l'avancement dans la durée), le coût des services, les taxes afférentes au bien ou encore la valeur des engagements pris par le preneur ou par le bailleur (valeur résiduelle).

L'évaluation des paiements minimaux s'opère principalement par recours au calcul du taux d'intérêt implicite ; ce dernier permet, en début de contrat, de déterminer, à partir du montant cumulé actualisé des loyers et de la valeur résiduelle, la juste valeur du bien loué.

3. Incidences comptables

Une classification par nature des contrats de location doit être opérée dès le début de chaque location. En cas de **changements essentiels**, il y a lieu de considérer le contrat modifié comme un **nouveau contrat**.

3.1 Dans la comptabilité du preneur

A la date de prise d'effet du contrat, le preneur doit comptabiliser un actif au

titre du droit d'utilisation et un passif locatif à la valeur actualisée des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci est facilement déterminable ; dans le cas contraire, il est nécessaire d'utiliser le taux d'emprunt marginal.

3.1.1 Comptabilisation initiale

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

- le montant de l'évaluation initiale du passif locatif ;
- le cas échéant, le montant des loyers versés à la date de prise d'effet ou avant cette date, déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus ;
- le cas échéant, les coûts directs initiaux engagés par le preneur ;
- une estimation des coûts que le preneur devra engager lors du démantèlement ou de l'enlèvement de l'actif sous-jacent, lors de la restauration ou de la remise en état exigées par le contrat de location, à l'exception des coûts engagés pour la production des stocks.

3.1.2 Evaluation ultérieure

Après la date de prise d'effet du contrat, le preneur doit évaluer l'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation en appliquant le modèle du coût ; il a la possibilité d'appliquer également le modèle de la juste valeur suivant la Norme IAS 40 ou celui de la réévaluation suivant la Norme IAS 16.

En ce qui concerne le passif locatif, le preneur doit l'évaluer en :

- augmentant la valeur comptable en prenant en compte les intérêts dus au titre du passif locatif ;
- réduisant la valeur comptable pour prendre en compte les loyers déjà payés ;
- réévaluant la valeur comptable pour prendre en compte, le cas échéant, la réestimation du passif ou les modifications du contrat de location, ou également pour prendre en compte la révision des loyers qui sont en substance des paiements fixes.

3.2 Dans la comptabilité du bailleur

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

3.2.1 Comptabilisation initiale

Un contrat est classé en contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent.

Location-financement

La valeur du bien loué doit être enregistrée en créances pour le montant de l'investissement net dans le contrat de location. Les produits financiers liés à la location sont reconnus sur la base d'un taux de rentabilité constant de l'investissement net. Les frais directs initiaux sont comptabilisés immédiatement en plus de la valeur du bien loué si le bailleur n'est pas producteur ou commerçant dudit bien. Dans le cas contraire, ces frais sont étalés sur la durée de la location.

Location simple

Le bien loué est comptabilisé en tant qu'immobilisation chez le bailleur. Les revenus tirés de la location doivent être appréhendés, soit de manière linéaire soit selon une autre base systématique, sur la durée du contrat. Cette autre base systématique est à utiliser si celle-ci est plus représentative du rythme auquel les avantages tirés de l'utilisation de l'actif sous-jacent diminuent.

3.2.2 Evaluation ultérieure

Le bailleur doit comptabiliser les produits financiers sur la durée du contrat de location en retenant un modèle où le taux de rentabilité de l'investissement net du bailleur relatif au contrat de location est constant sur la période. Le bailleur doit appliquer à l'investissement net relatif au contrat de location les dispositions de la Norme IFRS 9 en matière de décomptabilisation et de dépréciation. Il doit réviser régulièrement les estimations des valeurs résiduelles non garanties retenues pour le calcul de l'investissement brut dans le contrat de location.

Le bailleur doit comptabiliser la modification d'un contrat de location-financement en contrat de location distinct si :

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

Le bailleur doit comptabiliser la modification d'un contrat de location simple comme un nouveau contrat de location à compter de l'entrée en vigueur de la modification et considérer tous les paiements de loyers versés d'avance ou à recevoir dans le cadre du contrat initial comme faisant partie des paiements de loyers de ce nouveau contrat.

Exemple 1 : au début de l'année N, est conclu un contrat de location dont les conditions sont les suivantes :

- paiement de trois annuités, en fin de période, de 12 000 chacune,
- option d'achat de 4 000, en fin de contrat,
- durée d'utilité du bien de 4 ans.

Selon la Norme IFRS 16, doit être enregistrée la valeur actualisée des paiements minimaux futurs. Pour ce faire, il sera retenu un taux implicite de 9%.

La valeur actualisée des redevances s'élève à :

$$[12\ 000 \times 1/1,09] + [12\ 000 \times 1/(1,09)^2] + [12\ 000 \times 1/(1,09)^3] = 30\ 375$$

Ce montant est constaté à l'actif pour la valeur du bien pris en location et au passif pour l'endettement correspondant.

Le total des paiements minimaux se montant à 36 000 (12 000 × 3), la différence de 5 625 (36 000 – 30 375) représente la charge financière. Celle-ci doit être étalée sur la durée du contrat.

La synthèse des données annuelles du contrat se présente de la manière suivante :

VENTILATION DES ANNUITES

Année	Capital restant dû	Redevance annuelle	Charges financières	Capital remboursé
N	30 375	12 000	2 734	9 266
N+1	21 109	12 000	1 900	10 100
N+2	11 009	12 000	991	11 009
Total	0	36 000	5 625	30 375

DOTATION AUX AMORTISSEMENTS DE LA JUSTE VALEUR DU BIEN LOUE

Année	Juste valeur initiale	Amortissement	Valeur nette en fin de période	Capital remboursé
N	30 375	7 594	22 781	9 266
N+1	22 781	7 594	15 187	10 100
N+2	15 187	7 594	7 593	11 009
N+3	7 593	7 593	0	30 375
Total		30 375		30 375

Comptabilisation à la date de conclusion du contrat en référentiel IAS/IFRS		
Immobilisations corporelles (B)	30 375	
Dettes (B)		30 375
Comptabilisation annuelle des redevances en référentiel classique		
Charges opérationnelles (R)	12 000	
Trésorerie (B)		12 000
Comptabilisation au cours de la période N en référentiel IAS/IFRS		
Dotation aux amortissements (R)	7 594	
Amortissements immobilisations corporelles (B)		7 594
Charges financières (R)	2 734	
Dettes (B)	9 266	
Charges opérationnelles (R)		12 000

Par mesure de simplification, nous avons ignoré l'impact de l'impôt différé dans l'exemple ci-dessus.

3.3 Le cas du contrat de cession-bail

En présence d'un contrat de cession-bail (ou lease back), un traitement différent est retenu :

- s'il s'agit d'un contrat de location-financement, le profit sur cession réalisé par le cédant est réparti sur la durée du contrat ;
- s'il s'agit d'un contrat de location simple, chaque bénéfice ou perte réalisé sur la cession d'un bien doit être immédiatement comptabilisé.

4. Informations à fournir

4.1 Chez le preneur

Il doit fournir dans une seule et même note ou dans une section distincte de ses états financiers, les informations relatives aux contrats de location dont il est le preneur, mais également toute information qualitative ou quantitative permettant d'apprécier l'incidence des contrats de location sur sa situation financière, dont :

- la dotation aux amortissements sur les actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation, ventilée par catégories d'actifs sous-jacents ;
- la charge d'intérêts sur les passifs locatifs ;
- les charges se rapportant aux contrats de location à court terme de faible

- valeur ou dont l'actif sous-jacent est de faible valeur;
- les charges de loyer se rapportant aux paiements de loyers variables non pris en compte dans l'évaluation des passifs locatifs ;
 - les produits résultant de la sous-location d'actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation ;
 - le total des sorties de trésorerie relatives aux contrats de location ;
 - les profits ou pertes résultant de transactions de cession-bail ;
 - la valeur comptable des actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation à la fin de la période de reporting ventilée par catégories d'actifs sous-jacents.

4.2 Chez le bailleur

- Le bailleur, en cas d'un contrat de location-financement, doit communiquer :
 - ✓ le produit ou la perte réalisé sur la vente ;
 - ✓ les produits financiers tirés de l'investissement net relatif au contrat de location ;
 - ✓ les produits se rapportant aux paiements de loyers variables non inclus dans l'évaluation de l'investissement net dans le contrat de location ; des explications qualitatives et quantitatives au sujet des variations importantes de la valeur comptable de l'investissement net relatif aux contrats de location-financement ;
 - ✓ une analyse des échéances des créances locatives, en présentant les paiements de loyers non actualisés à recevoir sur une base annuelle pour au moins chacune des cinq premières