



Les cahiers de Mazars

IFRS 16 : l'essentiel de la norme
sur les contrats de location,
en 80 questions / réponses

mazars

Introduction

IFRS 16 – Contrats de location est d'application obligatoire, dans les états financiers établis selon le référentiel IFRS, depuis le 1^{er} janvier 2019.

Cette norme a été publiée en janvier 2016 par l'*International Accounting Standards Board* (IASB). Elle a remplacé la norme IAS 17, précédente norme sur les contrats de location, ainsi que toutes les interprétations liées :

- IFRIC 4 – *Déterminer si un contrat contient un contrat de location* ;
- SIC 15 – *Avantages dans les contrats de location simple* ; et
- SIC 27 – *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*.

IFRS 16 présente un modèle unique de comptabilisation des contrats de location pour les preneurs, en proposant toutefois des mesures de simplification. Tout contrat de location doit ainsi, sauf utilisation d'une exemption offerte par la norme, faire l'objet d'une comptabilisation à l'actif, via un droit d'utilisation du bien loué, et au passif, via une dette représentative des loyers à verser sur la durée du contrat.

L'enjeu principal consiste donc désormais en la distinction entre contrat de location et contrat de services. Tout contrat dont l'exécution repose sur l'utilisation d'un actif et qui transfère au client le droit de contrôler l'utilisation de cet actif pendant une durée donnée sera qualifié de contrat de location.

Sur ce sujet comme sur d'autres (par exemple : la détermination de la durée d'un contrat de location – paramètre essentiel pour l'évaluation de la dette de location), l'apparente simplicité d'un modèle unique masque un recours significatif au jugement dans les détails de la mise en œuvre de la norme.

Pour les bailleurs, IFRS 16 a apporté des évolutions moindres par rapport à la précédente norme sur les contrats de location. Notamment, la distinction entre contrat de location simple et contrat de location-financement a été maintenue, créant ainsi une asymétrie entre le modèle de comptabilisation des preneurs et celui des bailleurs.

Si, dans l'ensemble, la transition vers IFRS 16 des entreprises appliquant les IFRS semble s'être bien passée en 2019, la comptabilisation des contrats de location n'a pour autant pas cessé d'évoluer en raison d'amendements aux normes et de clarifications, parfois très structurantes, apportées par le Comité d'interprétation des IFRS (IFRS IC). À la date de publication du présent cahier, plusieurs sujets à l'étude au sein de la Fondation IFRS (notamment : projet d'amendements à IFRS 16 relatifs aux dettes de location issues d'une transaction de cession-bail ; saisine de l'IFRS IC par l'ESMA au sujet de la comptabilisation des allègements de loyers par les bailleurs et les preneurs, en lien avec IFRS 9) pourraient encore, en fonction de leur orientation, contribuer à faire évoluer la comptabilisation des contrats de location.

Ce cahier en 80 questions / réponses se veut être un outil utile au plus grand nombre et aidant à une prise de recul sur les enjeux et les difficultés de la mise en œuvre d'IFRS 16. Il n'a pas vocation à traiter tous les cas particuliers qui peuvent être rencontrés en pratique, même si de nombreux focus sont faits pour aider le lecteur dans sa réflexion.

Les 10 principaux points à retenir

1. IFRS 16 définit un contrat de location comme un contrat, ou une partie d'un contrat, qui confère à un preneur le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pour une durée donnée en contrepartie d'une rémunération. Il s'agit d'une définition commune aux preneurs et aux bailleurs. L'identification d'un contrat de location repose sur une analyse en substance des transactions et peut donc nécessiter l'exercice du jugement de manière importante.
2. IFRS 16 s'inspire d'IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, publiée deux ans plus tôt, pour le traitement des problématiques dites d'« unité de compte ». Ainsi, les dispositions des deux normes concernant l'identification des composantes distinctes au sein d'un contrat, l'allocation de la rémunération totale prévue au contrat entre chaque composante, le regroupement de contrats et la comptabilisation sur la base d'un portefeuille de contrats sont largement similaires.
3. La durée d'un contrat de location représente, au sein de la période « exécutoire » du contrat (le caractère « exécutoire » étant apprécié en tenant compte de l'économie globale du contrat), la durée raisonnablement certaine du point de vue du preneur. Elle comprend ainsi, au-delà de la période non résiliable par le preneur, toute période optionnelle à sa main qui respecte les critères de la définition précédente. Cette définition, commune aux preneurs et aux bailleurs, fait ainsi largement appel au jugement.
4. IFRS 16 se caractérise par une asymétrie entre le modèle général de comptabilisation applicable aux preneurs (modèle unique consistant à comptabiliser, sauf utilisation d'une exemption, un droit d'utilisation à l'actif et une dette de location au passif à la prise d'effet du contrat) et celui applicable aux bailleurs (reposant sur une distinction entre « contrats de location simple », dont les produits sont comptabilisés de manière étalée sur la durée du contrat, et « contrats de location-financement », qui génèrent des produits financiers sur la durée du contrat par désactualisation d'une créance, représentative de l'« investissement net dans le contrat », venant se substituer à l'actif sous-jacent du contrat de location).
5. Le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un bailleur est substantiellement le même que celui d'IAS 17 (la précédente norme sur les contrats de location). IFRS 16 introduit toutefois de nouvelles dispositions pour les bailleurs concernant : la sous-location, les modifications de contrat, les transactions de cession-bail et les informations à fournir.
6. Le droit d'utilisation comptabilisé dans les états financiers d'un preneur est initialement évalué au coût (il intègre donc, notamment, la valeur actualisée des paiements futurs du contrat, autrement dit la valeur initiale de la dette de location). Ce droit est ensuite évalué selon l'un des modèles de comptabilisation ultérieure prévus par les autres normes sur les actifs non financiers (amortissement ou, plus rarement, réévaluation).

7. Bien que proche du modèle de comptabilisation d'une dette financière au coût amorti selon IFRS 9 – *Instruments financiers* (le montant de la dette de location augmente par le calcul des intérêts et diminue sous l'effet des remboursements), le modèle de comptabilisation d'une dette de location dans les états financiers d'un preneur s'en distingue notamment par l'absence de prise en compte des paiements variables (à l'exception des paiements fonction d'un indice ou un taux). En pratique, lorsqu'un contrat de location ne comprend que des paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux, aucune dette de location n'est comptabilisée au bilan du preneur.
8. Selon IFRS 16, les évolutions de la dette de location résultant d'une évolution des paiements du contrat, à la suite d'une réestimation de la dette de location ou d'une modification de contrat, sont comptabilisées en contrepartie du droit d'utilisation (sauf exceptions).
9. Les dispositions d'IFRS 16 soulèvent parfois des difficultés d'application liées aux interactions avec les autres normes du référentiel IFRS, en particulier dans les états financiers d'un preneur. À titre d'illustration, on peut citer : le traitement de l'impôt différé rattaché à un contrat de location (la résolution de cette difficulté a nécessité d'amender IAS 12 – *Impôt sur le résultat* en mai 2021) ; l'application aux contrats de location des dispositions d'IAS 37 – *Provisions relatives aux contrats déficitaires* ; la détermination du niveau approprié auquel réaliser le test de dépréciation en application d'IAS 36 lorsqu'il existe un indice qu'un droit d'utilisation a perdu de sa valeur.
10. Depuis son entrée en application obligatoire en 2019, la comptabilisation des contrats de location a continué d'évoluer sous l'effet d'amendements aux normes et de clarifications, parfois très structurantes, apportées par le Comité d'interprétation des IFRS (IFRS IC). Il convient donc de rester vigilant quant aux possibles évolutions futures, des sujets étant toujours en cours de discussion en date de publication de ce cahier.

Table des matières

Champ d'application	10
1. Quelle est la définition d'un contrat de location ?	10
2. Quels sont les contrats de location qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 16 ?	10
3. Comment distinguer un contrat de location et une vente (du point de vue du fournisseur / bailleur) ou un achat (du point de vue du client / preneur) lorsque la durée du contrat s'approche de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent ?	11
4. Tous les contrats de location dans le champ d'application d'IFRS 16 doivent-ils être comptabilisés au bilan du preneur ?	12
5. Exemptions : qu'est-ce qu'un contrat de location de courte durée, selon IFRS 16 ?	13
6. Exemptions : qu'est-ce qu'un actif sous-jacent de faible valeur, selon IFRS 16 ?	16
7. Un contrat de location peut-il donner lieu à la comptabilisation d'une provision pour contrat déficitaire dans les états financiers d'un preneur, en application d'IAS 37 ?	17
Identification d'un contrat de location	19
8. Quand faut-il déterminer qu'un contrat est un contrat de location (ou contient une composante locative) ?	19
9. Dans quelles situations la norme impose-t-elle de décomposer un contrat ?	19
10. Comment déterminer le caractère distinct de composantes locatives au sein d'un contrat ?	20
11. Existe-t-il des mesures de simplification par rapport aux exigences de la norme en matière de décomposition d'un contrat ?	21
12. Dans les états financiers d'un preneur, comment allouer la rémunération totale d'un contrat comprenant plusieurs composantes distinctes dont une composante locative ?	22
13. Dans les états financiers d'un bailleur, comment allouer la rémunération totale d'un contrat comprenant plusieurs composantes distinctes dont une composante locative ?	24
14. Quand une entité doit-elle regrouper des contrats de location ?	24
15. Sous quelles conditions une entité peut-elle appliquer la norme à un portefeuille de contrats de location ?	25
16. Actif identifié : qu'est-ce qu'un actif identifié ?	26
17. Actif identifié : sous quelles conditions une capacité ou une portion d'actif est-elle considérée comme un actif identifié ?	27
18. Actif identifié : que recouvre la notion de droit substantif de substitution d'un fournisseur ?	28
19. Actif identifié : à quel moment apprécier si un fournisseur dispose d'un droit de substitution substantif ?	32
20. Contrôle de l'utilisation de l'actif : que signifie « avoir le droit de contrôler l'utilisation de l'actif » ?	33
21. Contrôle de l'utilisation de l'actif : comment déterminer qu'une entité a, pendant toute la durée d'utilisation de l'actif, le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques résultant de son utilisation ?	33
22. Contrôle de l'utilisation de l'actif : comment déterminer qui dirige l'utilisation de l'actif ?	35
23. Contrôle de l'utilisation de l'actif : comment traiter les cas où le mode et la finalité d'utilisation de l'actif ont été prédéterminés ?	37

Durée du contrat de location.....	39
24. Comment la durée du contrat de location est-elle définie ?	39
25. Comment déterminer qu'un preneur est raisonnablement certain d'exercer une option de prolongation ou de ne pas exercer une option de résiliation ?	41
26. Dans quelles conditions un contrat de location cesse-t-il d'être exécutoire, selon IFRS 16 ? ...	43
27. Comment déterminer la durée de location des contrats à durée indéfinie ou indéfiniment reconductibles ?	46
28. Quelles sont les interactions entre la durée d'amortissement des agencements indissociables de l'actif sous-jacent et la durée d'un contrat de location ?	47
29. La période exécutoire des baux commerciaux en France peut-elle être supérieure à la durée juridique du contrat initial ?	48
30. À quels moments la durée du contrat doit-elle être révisée ?	50
Comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur	54
31. Quel est le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur ?	54
32. Comment évaluer la dette de location initialement ?	55
33. Comment évaluer la dette de location ultérieurement ?	55
34. Paiements du contrat : quels sont les paiements à prendre en compte dans l'évaluation de la dette de location ?	58
35. Paiements du contrat : à quoi correspondent les avantages incitatifs à la location ?	59
36. Paiements du contrat : comment distinguer paiements fixes et paiements variables ?	62
37. Paiements du contrat : une clause de révision des loyers conduit-elle nécessairement à considérer les paiements du contrat comme variables ?	64
38. Paiements du contrat : les taxes supportées par le bailleur et refacturées au preneur doivent-elles être prises en compte dans l'évaluation de la dette de location ?	65
39. Taux d'actualisation : quel est le taux d'actualisation à retenir pour l'évaluation initiale de la dette de location ?	66
40. Taux d'actualisation : comment apprécier si le taux d'intérêt implicite d'un contrat de location est « aisément déterminable » ?	67
41. Taux d'actualisation : pour déterminer le taux d'endettement marginal du preneur, quelles sont les spécificités du contrat de location à prendre en compte ?	69
42. Taux d'actualisation : dans quels cas, au cours de la vie du contrat de location, faut-il le réviser ?	71
43. Comment évaluer le droit d'utilisation initialement ?	72
44. Comment évaluer le droit d'utilisation ultérieurement ?	74
45. Quelles sont les précisions propres à IFRS 16 relativement à la durée d'amortissement d'un droit d'utilisation ?	76

46. Qu'appelle-t-on une « réestimation de la dette de location » et comment est-elle comptabilisée ?	77
47. Comment traiter les écarts de change liés à une dette de location libellée en devise étrangère ?	82
48. Qu'est-ce qu'une modification de contrat, au sens d'IFRS 16, et comment est-elle comptabilisée ?	82
49. Comment traiter un abandon de locaux loués ?	87
50. Comment comptabiliser les allègements de loyers ?	89
51. La comptabilisation des contrats de location au bilan du preneur entraîne-t-elle la comptabilisation d'impôts différés ?	92
Présentation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur	94
52. Comment présenter les impacts résultant d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur ?	94
Informations à fournir dans les états financiers d'un preneur	96
53. Quelles sont les informations quantitatives minimales qu'un preneur doit fournir en annexe ?	96
54. Au-delà des informations quantitatives minimales, quelles informations supplémentaires (quantitatives et/ou qualitatives) un preneur peut-il être amené à fournir en annexe ?	97
Comptabilisation et présentation dans les états financiers d'un bailleur	100
55. Quel est le modèle général de comptabilisation dans les états financiers d'un bailleur ?	100
56. Sur quels principes repose la distinction entre contrats de location simple et contrats de location-financement ?	100
57. Quels sont les indicateurs fournis par IFRS 16 pour aider à distinguer contrats de location simple et contrats de location-financement ?	101
58. Dans le cas de contrats de location immobilière, comment distinguer contrats de location simple et contrats de location-financement ?	102
59. Comment comptabiliser et présenter un contrat de location simple dans les états financiers d'un bailleur ?	103
60. Comment comptabiliser initialement et présenter un contrat de location-financement dans les états financiers d'un bailleur ?	104
61. Comment comptabiliser ultérieurement et présenter un contrat de location-financement dans les états financiers d'un bailleur ?	106
62. Comment comptabiliser une modification de contrat affectant un contrat de location simple ?	107
63. Comment comptabiliser une modification de contrat affectant un contrat de location-financement ?	108
64. Comment comptabiliser un contrat de sous-location dans les comptes du bailleur intermédiaire ?	109

Informations à fournir dans les états financiers d'un bailleur.....	111
65. Quelles informations un bailleur doit-il fournir en annexe ?.....	111
Transactions de cession-bail	113
66. Qu'est-ce qu'une transaction de cession-bail ?.....	113
67. Comment comptabiliser une transaction de cession-bail (cas général) ?.....	113
68. Comment comptabiliser une transaction de cession-bail (comportant une vente initiale de l'actif sous-jacent répondant aux critères d'IFRS 15) dans les états financiers du vendeur-preneur lorsque les loyers sont fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux (cas particulier) ?	119
69. Dans les états financiers d'un vendeur-preneur, quels peuvent être les enjeux d'une transaction de cession-bail (comportant une vente initiale de l'actif sous-jacent répondant aux critères d'IFRS 15) en termes de présentation ?.....	121
Transition vers IFRS 16.....	123
70. Quand IFRS 16 a-t-elle été publiée et à quelle date est-elle obligatoirement applicable ?.....	123
71. Quelle est la simplification pratique offerte aux preneurs et aux bailleurs lors de la transition vers IFRS 16 ?	123
72. Quelles sont les dispositions transitoires d'IFRS 16 pour un preneur ?	124
73. Dans les états financiers du preneur, comment appliquer la méthode rétrospective modifiée aux contrats de location antérieurement qualifiés de contrats de location simple selon IAS 17 ?	124
74. Dans les états financiers du preneur, comment appliquer la méthode rétrospective modifiée aux contrats de location antérieurement qualifiés de contrats de location-financement selon IAS 17 ?	126
75. Quelles sont les informations à fournir en annexe par un preneur lors de la transition ?	127
76. Quelles sont les dispositions transitoires d'IFRS 16 pour un bailleur ?	127
77. Quelles sont les modalités de première application dans le cadre d'IFRS 1 ?	128
Éléments de contexte.....	130
78. Quels étaient les objectifs de l'IASB en révisant la norme sur les contrats de location ?	130
79. IFRS 16 et la nouvelle norme américaine sur les contrats de location sont-elles convergées ?	130
Termes clés	132
80. Quelles sont les notions essentielles, en termes de date et de durée, utilisées par IFRS 16 ?	132

Champ d'application

1. Quelle est la définition d'un contrat de location ?

[IFRS 16.9-10]

IFRS 16 définit un contrat de location comme un contrat, ou une partie d'un contrat, qui confère à un preneur le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pour une durée donnée en contrepartie d'une rémunération.

La norme précise que la durée ne doit pas nécessairement être exprimée en unités de temps. Elle peut également être exprimée en termes de volume d'utilisation de l'actif sous-jacent (par exemple : le nombre d'unités de production qu'un équipement servira à produire).

Le guide d'application d'IFRS 16 fournit par ailleurs des précisions sur les deux concepts principaux qui caractérisent cette définition :

- l'existence d'un actif identifié (voir questions 16 à 19) ; et
- le droit de contrôler l'utilisation d'un actif (voir questions 20 à 23).

La définition d'un contrat de location n'étant pas liée à une forme juridique particulière de contrat, l'identification d'un contrat de location repose sur une analyse en substance de la transaction et peut nécessiter l'exercice du jugement de manière importante.

2. Quels sont les contrats de location qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 16 ?

[IFRS 16.3-4]

IFRS 16 s'applique à tous les contrats (ou parties de contrat) répondant à la définition d'un contrat de location (voir question 1), y compris les contrats de sous-location (voir question 64), hormis :

- les contrats de location portant sur la prospection ou l'exploitation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel ou d'autres ressources non renouvelables similaires ;

La norme IFRS 6 – *Prospection et évaluation de ressources minérales* s'applique aux dépenses de prospection et d'évaluation de ressources minérales.

Toutefois, s'agissant d'une norme temporaire, celle-ci se limite à imposer certaines améliorations aux pratiques comptables existantes. Par ailleurs, elle ne s'applique pas aux dépenses engagées en phase d'exploitation (après que la faisabilité technique et la viabilité commerciale de l'extraction d'une ressource minérale ont été démontrées).

Une entité peut donc être amenée à exercer son jugement afin de définir une méthode comptable applicable à ces contrats.

- les contrats conclus par un preneur portant sur la location d'actifs biologiques dans le champ d'application d'IAS 41 – *Agriculture* (par exemple : les animaux vivants) ;

Le champ d'application d'IAS 41 exclut les plantes productrices liées à l'activité agricole (i.e. les plantes vivantes utilisées dans la production ou la fourniture de produits agricoles, susceptibles de produire sur plus d'une période et qui n'ont qu'une faible probabilité d'être vendues comme produit agricole – par exemple : les ceps de vigne ou les arbres fruitiers).

Par conséquent, les contrats de location conclus par un preneur portant sur cette sous-catégorie d'actifs biologiques entrent dans le champ d'application d'IFRS 16.

- les contrats de concession de services publics qui relèvent d'IFRIC 12 – *Accords de concession de services* ;
- les licences de propriété intellectuelle octroyées par un bailleur qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* ; et
- les droits détenus par un preneur en vertu d'accords de licence entrant dans le champ d'application de la norme IAS 38 – *Immobilisations incorporelles* et portant sur des éléments tels que des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits d'auteur.

Un preneur peut choisir d'appliquer IFRS 16 (il s'agit d'une option comptable) aux contrats de location portant sur des actifs incorporels autres que ceux visés par la dernière exclusion ci-avant.

L'IASB a considéré préférable de ne pas imposer aux preneurs la comptabilisation de ces contrats selon les dispositions d'IFRS 16, dans l'attente d'une révision complète de la comptabilisation des actifs incorporels (cf. IFRS 16.BC71).

3. Comment distinguer un contrat de location et une vente (du point de vue du fournisseur / bailleur) ou un achat (du point de vue du client / preneur) lorsque la durée du contrat s'approche de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent ?

[IFRS 15.31]

Selon IFRS 16, un contrat de location se définit comme le transfert du droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pendant une durée donnée contre une rémunération (voir question 1).

Au regard des dispositions d'IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (la norme sur le chiffre d'affaires), une vente (ou, symétriquement, un achat) peut se définir comme le transfert du contrôle d'un actif à un client contre une rémunération. En pratique, la question de la distinction entre un contrat de location et une vente (du point de vue du fournisseur/ bailleur) ou un achat (du point de vue du client / preneur) pourrait donc se poser lorsque la durée du contrat s'approche de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent.

Dans un tel cas, une entité doit appliquer son jugement pour déterminer la norme applicable à ces transactions.

L'IASB (*International Accounting Standards Board*) n'a pas souhaité aborder ce sujet dans le corps de la norme, mais a précisé, dans les bases de conclusion (cf. IFRS 16.BC 138-140), qu'une transaction transférant le contrôle de l'actif sous-jacent ne relevait pas d'IFRS 16, mais d'autres normes – comme, par exemple : IFRS 15, côté fournisseur, ou IAS 16 – Immobilisations corporelles, côté client.

Dans les états financiers d'un preneur, cette distinction entre contrat de location et « achat en substance » (en anglais : "*in-substance purchase*") peut avoir des conséquences :

- en termes de comptabilisation : par exemple, lorsque le contrat comprend des paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux ;

Selon IFRS 16, les paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la dette de location (voir question 34).

En revanche, il n'existe pas de position claire, dans le référentiel IFRS, concernant l'évaluation des immobilisations (corporelles ou incorporelles) acquises en contrepartie d'un prix variable – comme l'a constaté le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en mars 2016 (deux mois après la publication d'IFRS 16). À notre avis, en l'absence de précisions des textes, il existe donc un choix de méthode comptable en la matière :

- soit comptabiliser les paiements variables en résultat, à mesure qu'ils sont dus (par analogie avec les dispositions d'IFRS 16) ;
- soit comptabiliser une dette dès l'origine au titre des paiements variables futurs (à condition d'être en mesure d'évaluer cette dette de manière fiable).

Dans le second cas, le traitement comptable des paiements variables sera donc différent selon que la transaction est qualifiée de contrat de location ou d'« achat en substance ».

- en termes de présentation, selon que les dettes de location et les dettes financières sont présentées distinctement ou non au bilan (voir question 52).

Ainsi, pour une entité ayant fait le choix de présenter distinctement les dettes de location et les dettes financières, qualifier une transaction d'« achat en substance » ou de contrat de location conduit à augmenter soit ses dettes financières (dans le premier cas), soit ses dettes de location (dans le second cas), ce qui peut ne pas être indifférent pour le calcul de certains ratios d'endettement.

4. Tous les contrats de location dans le champ d'application d'IFRS 16 doivent-ils être comptabilisés au bilan du preneur ?

[IFRS 16.5-8 ; IFRS 16.53.c-d]

Dans un objectif de simplification pratique, la norme prévoit, pour les preneurs, deux exemptions optionnelles à l'application du modèle général de comptabilisation des contrats de location (voir question 31) :

- les contrats de location de courte durée (voir question 5) : le choix d'appliquer cette exemption s'exerce par catégorie d'actifs sous-jacents (i.e. par catégorie d'actifs de nature similaire et d'utilisation similaire par une entité dans ses activités) ;
- les contrats de location portant sur un actif sous-jacent de faible valeur (voir question 6) : le choix d'appliquer cette exemption s'exerce contrat par contrat.

Lorsqu'une de ces exemptions a été retenue par un preneur, celui-ci ne comptabilise aucun droit d'utilisation ou dette de location à son bilan pour les contrats visés par l'exemption, mais enregistre les paiements du contrat en charges de manière étalée sur la durée du contrat de location (déterminée selon les dispositions prévues dans IFRS 16 : voir question 24), soit selon la méthode linéaire (i.e. *prorata temporis*), soit selon une autre méthode systématique (si celle-ci est plus représentative de la façon dont il tire avantage de l'utilisation de l'actif sous-jacent).

Lorsque l'exemption s'applique, la comptabilisation d'un contrat de location se rapproche ainsi de celle des contrats de location simple en application de la précédente norme sur les contrats de location (IAS 17 – *Contrats de location*).

L'utilisation de ces exemptions optionnelles entraîne toutefois certaines obligations en termes d'informations en annexe, à savoir :

- indiquer le fait de recourir à ces exemptions optionnelles (voir question 54) ;
- fournir, pour chacune de ces deux exemptions, le montant total de la charge de location (voir question 53).

Enfin, en pratique, compte tenu des dispositions d'IFRS 16 relatives aux paiements à prendre en compte pour évaluer la dette de location d'un preneur (voir question 34) et relatives à l'évaluation initiale du droit d'utilisation (voir question 43), un contrat de location :

- qui ne comporterait que des paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux ; et
- pour lequel le preneur n'aurait encouru aucun coût direct initial (pour une définition de cette notion : voir question 43) ;

ne serait pas comptabilisé au bilan du preneur (le droit d'utilisation et la dette de location ayant, chacun, une valeur nulle).

Toutefois, dans ce cas, le rythme de comptabilisation des paiements du contrat en charges est différent des deux cas précédents : les paiements du contrat ne sont pas comptabilisés en charges de manière étalée sur la durée du contrat de location, mais à mesure qu'ils sont dus (voir question 34).

5. Exemptions : qu'est-ce qu'un contrat de location de courte durée, selon IFRS 16 ?

[IFRS 16.5-8 ; IFRS 16.Annexe A]

La première des exemptions optionnelles à l'application du modèle général de comptabilisation des contrats de location pour les preneurs (voir question 4) concerne les contrats de location de courte durée.

Selon IFRS 16 :

- un contrat de location de courte durée est un contrat dont la durée n'excède pas douze mois – la durée à considérer pour l'applicabilité de cette exemption étant déterminée conformément aux dispositions prévues par IFRS 16 (voir question 24) ;

Cette exemption ne permet donc pas de s'exonérer de l'analyse de la durée d'un contrat de location (qu'il s'agisse de l'appréciation initiale ou d'une appréciation ultérieure de cette durée, lorsque celle-ci doit être révisée – voir les précisions ci-après).

- par ailleurs, les contrats comportant une option d'achat de l'actif sous-jacent sont exclus de cette catégorie (quelle que soit leur durée) : ils ne bénéficient donc jamais de cette exemption.

La seule présence d'une option d'achat semble avoir été considérée par l'IASB comme un indice de complexité d'un contrat de location, justifiant leur comptabilisation systématique au bilan du preneur.

Lorsque cette exemption a été initialement appliquée à un contrat de location et qu'il survient, après la date de prise d'effet du contrat (c'est-à-dire : la date à laquelle un bailleur met l'actif loué à la disposition du preneur pour son utilisation), une situation justifiant que la durée du contrat doit être révisée selon IFRS 16 (voir question 30), un preneur doit considérer qu'il s'agit d'un nouveau contrat de location. Dit autrement, pour déterminer si le contrat de location entre toujours dans le champ d'application de l'exemption, un preneur considère uniquement sa durée résiduelle (et non la somme de la durée écoulée et de la durée résiduelle du contrat).

Il ne faudrait cependant pas en déduire que la question de l'applicabilité de l'exemption relative aux contrats de courte durée se pose, pour tout contrat, chaque fois que la durée est révisée : ce sujet n'est réapprécié que pour les contrats ayant précédemment fait l'objet de l'exemption relative aux contrats de courte durée – comme cela est illustré dans l'exemple suivant.

Illustration :

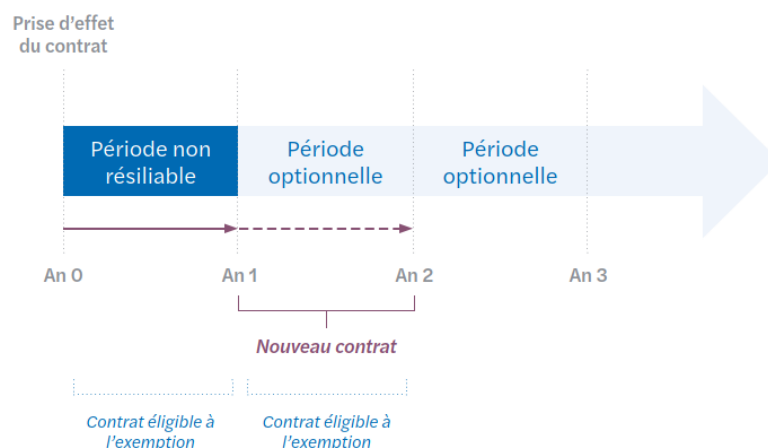
Un contrat de location comprend une période non résiliable d'un an et deux périodes optionnelles (à la main du preneur) d'un an chacune. Le contrat ne comprend pas d'option d'achat.

L'entité (preneur) a opté pour l'application de l'exemption relative aux contrats de location de courte durée pour cette catégorie d'actif sous-jacent.

Hypothèse 1 : à la prise d'effet du contrat, au regard de l'ensemble des faits et circonstances, l'entité estime qu'il n'est pas raisonnablement certain que le contrat sera prolongé au-delà de la première année. En conséquence, la durée du contrat de location est estimée initialement à un an. L'entité ayant opté pour l'application de l'exemption relative aux contrats de location de courte durée pour cette catégorie d'actif sous-jacent, elle doit lui appliquer l'exemption : le contrat n'est pas comptabilisé à son bilan.

Au terme de la première année, l'entité choisit finalement de prolonger le contrat d'un an. Du fait de cette décision du preneur, la durée du contrat de location doit être révisée (voir question 30). Pour cela, l'entité considère l'ensemble des faits et circonstances, y compris les raisons l'ayant conduit à prolonger le contrat d'un an. Ne s'attendant pas à ce que les circonstances l'ayant conduit à prolonger le contrat se reproduisent, l'entité conclut que la prolongation du contrat au-delà de la prochaine année n'est pas raisonnablement certaine. Par conséquent, la durée résiduelle du contrat de location est estimée à un an.

Le contrat analysé ayant fait précédemment l'objet de l'exemption relative aux contrats de courte durée, l'entité considère cette durée résiduelle comme relative à un nouveau contrat d'un an (tel que représenté sur le schéma ci-après).

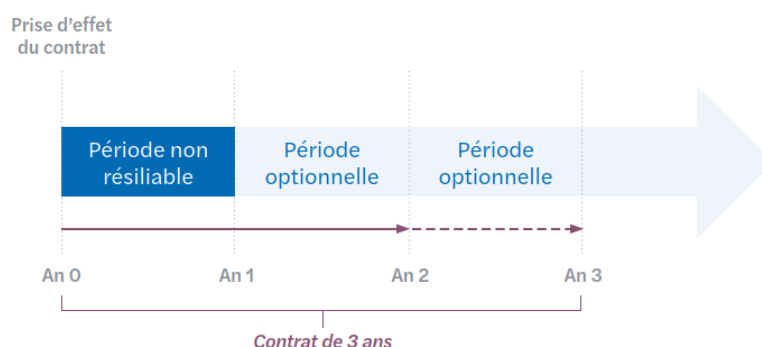


Ce « nouveau » contrat entre par conséquent dans le champ d'application de l'exemption : il n'est donc pas non plus comptabilisé au bilan de l'entité.

Hypothèse 2 : à la prise d'effet du contrat, au regard de l'ensemble des faits et circonstances, l'entité estime raisonnablement certain que le contrat sera prolongé à l'issue de la première année, mais qu'il n'est pas raisonnablement certain qu'une seconde prolongation ait lieu. En conséquence, la durée du contrat de location est estimée initialement à deux ans. Le contrat n'entrant pas dans le champ d'application de l'exemption relative aux contrats de courte durée, il doit être comptabilisé au bilan de l'entité.

Au terme de la seconde année, l'entité choisit finalement de prolonger le contrat d'un an. La durée du contrat de location doit en conséquence être révisée (voir question 30) : elle est portée à trois ans, dont deux ans se sont déjà écoulés, la durée résiduelle étant d'un an.

Le contrat n'ayant pas fait l'objet précédemment de l'exemption relative aux contrats de courte durée, rien n'autorise l'entité à considérer la durée résiduelle comme étant liée à un nouveau contrat. La durée du contrat est donc désormais de trois ans (tel que représenté sur le schéma ci-après).



Dit autrement, le contrat n'entre pas dans le champ d'application de l'exemption relative aux contrats de courte durée. Plus généralement, ceci sera vrai de tout contrat de location dont la durée, telle qu'appréciée initialement à la prise d'effet du contrat, est supérieure à un an.

6. Exemptions : qu'est-ce qu'un actif sous-jacent de faible valeur, selon IFRS 16 ?

[IFRS 16.5-6 ; IFRS 16.8 ; IFRS 16.B3-B8 ; IFRS 16.B32]

La seconde des exemptions optionnelles à l'application du modèle général de comptabilisation des contrats de location au bilan du preneur (voir question 4) concerne les contrats portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur.

L'IASB a apporté plusieurs précisions sur la notion d'actif sous-jacent de faible valeur :

- en termes de méthode pour identifier de tels actifs, le guide d'application d'IFRS 16 précise qu'il convient de considérer :
 - la valeur à neuf de l'actif sous-jacent ;
 - « sur une base absolue » – c'est-à-dire : sans considérer l'importance de l'actif sous-jacent relativement à la taille, à la nature ou aux circonstances du preneur ;

Dit autrement : les actifs considérés comme étant de faible valeur devraient en principe être les mêmes pour tous les preneurs.

Cette appréciation est donc distincte de l'appréciation de la matérialité au regard des états financiers dans leur ensemble (qui est une appréciation spécifique à l'entité).

- en termes d'ordre de grandeur, IFRS 16 ne contient pas de seuil « officiel » chiffré (l'utilisation de seuils étant rare dans le référentiel IFRS), cependant :
 - le guide d'application de la norme précise que certains actifs, par leur nature, ne sont typiquement pas considérés comme des actifs de faible valeur lorsqu'ils sont neufs (la norme donne l'exemple des voitures), mais qu'à l'inverse, des exemples d'actifs de faible valeur peuvent inclure : des tablettes (électroniques), des ordinateurs personnels, des téléphones ou les petites fournitures de bureau ;
 - les bases de conclusion évoquent un ordre de grandeur de « 5 000 USD ou moins » présent à l'esprit des membres de l'IASB lors des discussions à ce sujet en 2015 (cf. IFRS 16.BC100).

Même si l'IASB n'a pas souhaité introduire de seuil « couperet » (ou "*bright line*"), on constate en pratique que c'est le seuil de 5 000 USD, mentionné à titre indicatif dans les bases de conclusion de la norme, qui guide le plus souvent les entités dans l'identification des contrats éligibles à l'exemption relative aux contrats de location portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur.

IFRS 16 précise également que :

- l'identification des contrats éligibles à l'exemption doit être menée composante par composante, au sein d'un contrat de location – ce qui nécessite donc leur identification préalable selon les règles prévues par IFRS 16 (voir questions 9 et 10) ;

Sans cette analyse préalable, il aurait été possible pour un preneur de contourner l'obligation de comptabilisation des contrats de location à son bilan, en segmentant l'actif loué en éléments de valeurs suffisamment faibles pour bénéficier indûment de l'exemption.

Illustrations :

Un contrat de location portant sur 40 containers (d'un modèle assez simple) représentant un volume total de 800 m³ : selon les règles prévues par IFRS 16 pour l'identification des composantes distinctes, chaque container constitue une composante distincte qui peut donc, au regard du prix à neuf de l'actif sous-jacent (en général, quelques milliers d'euros), être éligible à l'exemption.

Un contrat de location portant sur une structure métallique amovible (hangar) d'un volume de 800 m³ : selon les règles prévues par IFRS 16 pour l'identification des composantes distinctes, le hangar constitue une composante distincte (il n'est donc pas permis de considérer, par exemple, qu'il s'agit de 40 composantes distinctes de 20 m³ chacune) et ne peut donc, au regard de son prix à neuf (quelques dizaines de milliers d'euros), être éligible à l'exemption.

La détermination de l'unité de compte appropriée pour l'application des dispositions d'IFRS 16 peut donc représenter un enjeu pour un preneur, dans le cadre de l'appréciation du caractère applicable de cette exemption.

- les contrats comportant une sous-location (définie par IFRS 16 comme une transaction dans laquelle un actif sous-jacent est reloué par le preneur à un tiers), qu'elle soit contractualisée dès l'origine ou qu'elle corresponde à une intention du preneur, ne sont jamais éligibles à cette exemption (quelle que soit la valeur à neuf de l'actif sous-jacent).

7. Un contrat de location peut-il donner lieu à la comptabilisation d'une provision pour contrat déficitaire dans les états financiers d'un preneur, en application d'IAS 37 ?

[IAS 37.1 ; IAS 37.5 ; IFRS 16.24.d]

Par principe, IAS 37, *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* exclut de son champ d'application les provisions couvertes par d'autres normes. IAS 37 ne s'applique donc pas aux obligations au titre d'un contrat de location dont le provisionnement est couvert par IFRS 16.

Lorsque le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur est appliqué (voir question 31), les paiements du contrat font l'objet d'un provisionnement au bilan du preneur, au travers de la dette de location. Dans ce cas, le caractère éventuellement onéreux d'un contrat de location n'a donc pas vocation à être traité par IAS 37, mais plutôt au travers d'un test de dépréciation du droit d'utilisation comptabilisé à l'actif, conformément à IAS 36 (voir question 44).

En ce sens : cf. IFRS 16.BC72.

Ceci vaut notamment pour un contrat de location qui, dans une situation similaire, aurait été qualifié de contrat de location déficitaire lorsqu'IAS 17 (la précédente norme sur les contrats de location) était appliquée (par exemple : un contrat de location portant sur des locaux vacants, sans possibilité de sous-location).

En revanche, IAS 37 s'applique pleinement aux obligations au titre d'un contrat de location dont le provisionnement n'est pas couvert par IFRS 16. Les paragraphes d'IAS 37 relatifs au champ d'application de cette norme précisent ainsi, s'agissant d'IFRS 16, que les cas suivants restent dans le champ d'application d'IAS 37 :

- les contrats de location devenus déficitaires avant la date de prise d'effet du contrat (i.e. avant leur comptabilisation au bilan du preneur) ;
- les contrats de location devenus déficitaires et qui n'ont pas été comptabilisés au bilan du preneur en application soit de l'exemption relative aux contrats de location de courte durée (voir question 5), soit de l'exemption relative aux contrats de location portant sur un actif sous-jacent de faible valeur (voir question 6).

À notre avis, la question de la comptabilisation d'une provision pour contrat déficitaire en application d'IAS 37 peut valablement se poser pour tout contrat de location non comptabilisé au bilan du preneur, dès lors que ce dernier est engagé au titre de ce contrat. Notamment, et même si ce n'est pas un cas explicitement mentionné dans IAS 37, cette question peut ainsi se poser pour les contrats de location ne comportant que des paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux et pour lequel le preneur n'aurait encouru aucun coût direct initial (voir question 4).

Les dispositions présentées ci-avant n'empêchent pas un preneur de devoir comptabiliser une provision en application d'IAS 37, lorsque les conditions pour la comptabilisation d'une telle provision sont réunies, dans toutes les autres situations où cette norme s'applique. Ces situations peuvent avoir un lien avec la comptabilisation d'un contrat de location.

Ainsi, IAS 37 s'applique notamment :

- aux obligations d'un preneur envers le bailleur au titre de composantes de services distinctes devenues déficitaires, dans le cas où le preneur n'a pas retenu la mesure de simplification l'autorisant à ne pas séparer les composantes locatives des composantes non locatives (voir question 11) ;
- aux obligations d'un preneur au titre du démantèlement ou de la remise en état de l'actif sous-jacent d'un contrat de location ou du site sur lequel cet actif est situé. IFRS 16 requiert en effet leur comptabilisation et leur évaluation selon les dispositions d'IAS 37 (voir question 43).

Identification d'un contrat de location

8. Quand faut-il déterminer qu'un contrat est un contrat de location (ou contient une composante locative) ?

[IFRS 16.9 ; IFRS 16.11 ; IFRS 16.B12]

L'appréciation visant à déterminer si un contrat est un contrat de location au sens d'IFRS 16 (voir question 1) ou contient une composante locative s'effectue à la date de conclusion du contrat, c'est-à-dire à la date la plus précoce entre la signature du contrat et la date à laquelle les parties sont engagées réciproquement sur les principaux termes et conditions du contrat.

En pratique, cette appréciation doit être effectuée pour chacune des composantes d'un contrat donné qui pourrait constituer une composante locative distincte (voir question 10).

L'appréciation visant à déterminer si un contrat est ou contient un contrat de location au sens d'IFRS 16 est à mettre à jour uniquement lorsque les termes et conditions du contrat sont modifiés.

Concernant les conséquences comptables d'une modification de contrat dans les états financiers d'un preneur ou d'un bailleur : voir respectivement questions 48 et 62.

9. Dans quelles situations la norme impose-t-elle de décomposer un contrat ?

[IFRS 16.12]

IFRS 16 impose de décomposer un contrat lorsque celui-ci comprend des composantes distinctes.

Il peut s'agir :

- de plusieurs composantes locatives, dont le caractère distinct a été déterminé selon les critères d'analyse précisés dans le guide d'application d'IFRS 16 (voir question 10) ;
- de composantes locatives et non locatives (ces dernières ayant été identifiées selon les normes qui leur sont applicables), par exemple un contrat comprenant la location et la maintenance d'une voiture.

IFRS 16 ne porte que sur le traitement comptable des composantes locatives : les composantes non locatives d'un contrat doivent donc être comptabilisées selon les normes qui leur sont applicables sauf, dans le cas d'un preneur, si ce dernier choisit d'appliquer la mesure de simplification pratique offerte par la norme (voir question 11).

10. Comment déterminer le caractère distinct de composantes locatives au sein d'un contrat ?

[IFRS 16. B32-B33]

Le guide d'application d'IFRS 16 précise que le droit d'utiliser un actif sous-jacent constitue une composante locative distincte lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- un preneur peut tirer avantage de l'utilisation de l'actif sous-jacent, pris isolément ou en combinaison avec d'autres ressources qui lui sont aisément disponibles (i.e. des biens ou des services vendus ou loués séparément par un bailleur ou d'autres fournisseurs, ou des ressources qu'un preneur s'est déjà procuré auprès du bailleur ou dans le cadre d'autres opérations ou événements) ; et
- l'actif sous-jacent n'est ni fortement dépendant des autres actifs sous-jacents prévus au contrat, ni étroitement lié à ceux-ci. Par exemple, le fait qu'un preneur puisse décider de ne pas louer un actif sous-jacent, sans que cela ait une incidence importante sur ses droits d'utiliser d'autres actifs sous-jacents prévus au contrat, peut indiquer que cet actif sous-jacent n'est ni fortement dépendant des autres actifs sous-jacents, ni étroitement lié à ceux-ci.

Illustrations :

Un contrat de location portant sur un local commercial et des places de stationnement sur le parking de la zone commerciale comprend ainsi deux composantes locatives distinctes.

En revanche, un contrat de location portant sur un véhicule électrique avec sa batterie ne comprend qu'une composante locative (au regard de la seconde condition énoncée ci-dessus, le véhicule et la batterie apparaissent étroitement liés : ils ne sont donc pas considérés comme distincts pour l'application d'IFRS 16).

Ces deux conditions sont similaires à celles prévues par IFRS 15 pour l'identification des obligations de prestation distinctes au sein d'un contrat conclu avec un client.

L'IASB s'attend ainsi à ce que les dispositions ci-dessus soient appliquées de manière similaire à celles d'IFRS 15 dans le contexte d'un contrat de vente à un client (cf. IFRS 16.BC134)

À ce sujet : cf. **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, question 18.

En pratique, il peut donc être considéré que les dispositions ci-dessus s'appliquent aussi bien pour déterminer si :

- plusieurs composantes de nature locative au sein d'un contrat sont distinctes entre elles ;
- une composante locative est distincte d'une ou plusieurs autres composantes non locatives relevant d'IFRS 15 (i.e. la vente d'un bien ou d'un service).

Ainsi :

- le simple fait qu'un contrat prévoie la mise à disposition du preneur de plusieurs actifs sur une période donnée ne suffit pas, en soi, pour conclure qu'il existe autant de composantes locatives à comptabiliser distinctement ;
- le fait qu'un contrat prévoie un paiement du preneur au titre d'activités réalisées par le bailleur ou de coûts supportés par ce dernier ne suffit pas à conclure que ces coûts ou ces activités représentent une composante non locative distincte : lorsque ces activités ou ces coûts du bailleur ne donnent pas lieu au transfert d'un bien ou d'un service au preneur (par exemple : la refacturation de frais administratifs ou d'autres coûts encourus par le bailleur, ne donnant pas lieu au transfert d'un bien ou d'un service au preneur), le guide d'application d'IFRS 16 précise que le paiement du preneur représente un élément de la rémunération totale du contrat à allouer entre les différentes composantes du contrat (voir questions 12 et 13).

Les principes exposés ci-dessus s'appliquent à la fois aux preneurs et aux bailleurs.

Pour un preneur, l'identification des composantes locatives au sein d'un contrat de location peut représenter un enjeu supplémentaire, dans la mesure où l'éligibilité à l'exemption relative aux contrats portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur s'apprécie composante par composante (voir question 6).

11. Existe-t-il des mesures de simplification par rapport aux exigences de la norme en matière de décomposition d'un contrat ?

[IFRS 16.15 ; IFRS 16.17]

IFRS 16 offre aux preneurs une mesure de simplification les autorisant à ne pas séparer les composantes locatives des composantes non locatives, mais à comptabiliser chaque composante locative et les composantes non locatives qui s'y rattachent (sauf dérivés incorporés remplissant les conditions définies au paragraphe 4.3.3 de la norme IFRS 9 – *Instruments financiers*) comme une seule composante, de nature locative.

En pratique, cela revient à intégrer le prix des composantes non locatives dans les paiements pris en compte dans l'évaluation de la dette de location (voir question 34).

À l'instar de la mesure de simplification relative aux contrats de location de courte durée (voir questions 4 et 5), cette option s'exerce par catégorie d'actifs sous-jacents (i.e. par catégorie d'actifs de nature similaire et d'utilisation similaire par une entité dans ses activités).

Selon l'IASB, cette option permet de réduire les coûts et la complexité d'application d'IFRS 16 pour les preneurs, sans créer de problèmes de comparabilité significatifs (cf. IFRS 16.BC135.b). L'IASB estime en effet qu'un preneur n'est pas incité à utiliser cette option pour une composante de services significative, en raison de l'augmentation significative du montant de dettes qui en résulterait au titre des contrats de location de la même catégorie.

On peut cependant observer que le recours à cette mesure de simplification a également un effet favorable sur les agrégats de performance avant charges d'amortissement, de type EBITDA (puisque le coût de la composante de services est intégré dans la charge d'amortissement du droit d'utilisation).

Pour les bailleurs en revanche, il n'existe aucune mesure de simplification par rapport aux exigences de la norme en matière de décomposition de contrat : un bailleur doit donc, dans tous les cas, séparer les composantes locatives des composantes non locatives.

L'IASB considère en effet qu'un bailleur dispose des éléments nécessaires pour décomposer le contrat et allouer la rémunération totale aux différentes composantes, puisqu'il a été capable de rassembler les informations nécessaires pour fixer le prix du contrat.

12. Dans les états financiers d'un preneur, comment allouer la rémunération totale d'un contrat comprenant plusieurs composantes distinctes dont une composante locative ?

[IFRS 15.47 ; IFRS 16.13-14]

Lorsqu'un contrat comprend plusieurs composantes dont une composante locative (voir questions 9 et 10) et que le preneur ne retient pas la mesure de simplification pratique offerte par la norme (voir question 11), IFRS 16 prévoit que la rémunération totale prévue au contrat soit allouée systématiquement entre ses différentes composantes, en proportion de leurs prix spécifiques (i.e. leur prix de marché individuel ou, à défaut, une approximation de celui-ci).

À notre avis, par analogie avec les dispositions d'IFRS 15, la rémunération totale prévue au contrat devant faire l'objet de cette allocation ne devrait pas comprendre les montants collectés pour le compte de tiers (comme par exemple, certaines taxes assises sur les ventes et notamment la TVA en France).

Le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC), saisi d'une question portant sur le fait de savoir si les paiements du contrat devaient inclure la TVA non récupérable (i.e. la TVA est facturée par un bailleur à un preneur qui, au regard de la législation applicable, ne peut la récupérer totalement), a considéré, en septembre 2021, sans apporter de réponse sur le fond, qu'il n'avait pas obtenu de preuve suffisante du caractère répandu et significatif du sujet. À notre avis, la TVA étant, dans la grande majorité des juridictions, encaissée par le bailleur pour le compte de l'Etat, celle-ci :

- ne doit pas être considérée comme faisant partie des paiements du contrat ;
- mais doit être comptabilisée par le preneur, conformément à IFRIC 21, lorsqu'elle est exigible au regard de la loi fiscale (en contrepartie d'une charge, lorsqu'elle n'est pas récupérable).

Selon IFRS 16, le prix spécifique des différentes composantes doit être déterminé en fonction du prix qu'un bailleur ou un autre fournisseur similaire demanderait à une entité pour cette composante, ou une composante similaire, prise séparément. En l'absence de prix de marché pour une ou plusieurs composantes du contrat, l'entité doit l'estimer en maximisant l'utilisation de données observables.

Cette allocation est en principe systématiquement effectuée.

Ainsi, lorsqu'un contrat attribue un prix à chacune des composantes distinctes, il n'est possible de retenir le(s) prix contractuel(s) pour la comptabilisation de la (ou des) composante(s) locative(s) que si la ventilation contractuelle des prix est conforme aux principes de la norme.

Il s'agit ainsi d'une approche très similaire à celle prévue par la norme IFRS 15 pour la répartition du prix de transaction entre les obligations de prestation du contrat.

Illustration :

Une entreprise de fabrication de bois de charpente conclut un contrat incluant la location d'une machine de sciage et d'une machine à raboter pendant cinq ans, ainsi que la maintenance de ces deux équipements sur la même durée.

Le contrat prévoit un paiement annuel fixe de 10 kEUR (soit un montant global de 50 kEUR sur la durée du contrat) et un paiement variable en fonction du nombre d'heures de maintenance réalisées.

S'agissant d'équipements et de prestations standard, le preneur est en mesure de déterminer le prix spécifique de chaque composante locative et non locative (en tenant compte d'échéanciers de paiement similaires à celui du contrat) :

- location machine de sciage : 24 kEUR (pour une durée de cinq ans) ;
- location machine à raboter : 17 kEUR (pour une durée de cinq ans) ;
- maintenance de la machine de sciage : 7 kEUR (pour une durée de cinq ans) et un paiement variable en fonction du nombre d'heures de maintenance réalisées ;
- maintenance de la machine à raboter : 5 kEUR (pour une durée de cinq ans) et un paiement variable en fonction du nombre d'heures de maintenance réalisées.

Dans un premier temps, il convient d'identifier les différentes composantes du contrat (voir questions 9 et 10) :

- les prestations de maintenance relèvent d'IFRS 15 et doivent donc être distinguées des composantes locatives du contrat, sauf si le preneur choisit d'appliquer la mesure de simplification pratique offerte par la norme (voir question 11) ;
- le preneur peut tirer avantage du droit d'utiliser chaque machine, pris isolément ou en combinaison avec d'autres ressources aisément disponibles (par exemple : en louant un autre type de machine de sciage ou un autre type de machine à raboter, ou bien en sous-traitant l'une ou l'autre de ces opérations) ; par ailleurs, même si le preneur utilise ces machines dans un même objectif (la fabrication de bois de charpente), celles-ci ne sont ni fortement dépendantes l'une de l'autre, ni étroitement liées.

Par conséquent, le contrat comprend deux composantes locatives distinctes (location d'une machine de sciage et location d'une machine à raboter) et une composante non locative (la prestation de maintenance).

Les différentes composantes du contrat ayant été identifiées, il convient, dans un second temps, d'allouer la rémunération totale du contrat aux différentes composantes.

La rémunération fixe est allouée en proportion des prix spécifiques de chaque composante :

- location d'une machine de sciage : $[24/(24+17+12)]*50 = 22,7$ kEUR ;
- location d'une machine à raboter : $[17/(24+17+12)]*50 = 16$ kEUR ;
- prestations de maintenance : $[12/(24+17+12)]*50 = 11,3$ kEUR.

Toute la rémunération variable prévue au contrat est allouée à la maintenance, donc aux composantes non locatives (une telle allocation semble en effet cohérente avec un principe d'allocation de la rémunération totale prévue au contrat entre ses différentes composantes, en proportion de leurs prix spécifiques).

Les montants alloués à chacune des composantes locatives sont les paiements du contrat de location à prendre en compte pour l'évaluation initiale de la dette de location (voir question 34).

13. Dans les états financiers d'un bailleur, comment allouer la rémunération totale d'un contrat comprenant plusieurs composantes distinctes dont une composante locative ?

[IFRS 16.17]

Lorsqu'un contrat comprend plusieurs composantes distinctes dont une composante locative, IFRS 16 renvoie directement aux dispositions d'IFRS 15 pour réaliser l'allocation du prix de transaction aux différentes obligations de prestation (y compris en cas de changement ultérieur dans le prix de transaction).

Ce sujet est développé dans le **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, aux questions 41 à 49.

14. Quand une entité doit-elle regrouper des contrats de location ?

[IFRS 16.B2]

Les conditions prévues par IFRS 16 pour regrouper, de manière obligatoire, des contrats de location, sont similaires à celles listées dans IFRS 15 pour le regroupement de contrats conclus avec des clients.

La similarité des deux normes, concernant ce sujet, est explicitement évoquée dans les bases de conclusion : cf. IFRS 16.BC132.

Une entité (preneur ou bailleur) doit ainsi regrouper deux contrats de location (ou plus) négociés :

- à la même date (ou à des dates proches) ;
- avec la même contrepartie (ou avec des parties liées à celle-ci) ; et
- si au moins une des conditions suivantes est remplie :
 - les contrats sont négociés en bloc et visent un objectif commercial unique qui ne pourrait être compris si les contrats n'étaient pas considérés ensemble ; ou
 - le prix à payer pour l'un des contrats dépend du prix ou de l'exécution de l'autre contrat ; ou
 - les droits d'utilisation des actifs sous-jacents transférés (ou de certains des droits d'utilisation transférés dans chacun des contrats) représentent une composante locative unique (voir question 10).

Illustration :

Un preneur conclut un contrat de location d'un an pour un actif présentant certaines caractéristiques, tout en concluant également au même moment :

- un contrat de location d'un an pour un actif présentant les mêmes caractéristiques, commençant dans un an ;
- deux contrats à terme similaire, l'un commençant dans deux ans, l'autre dans trois ans.

Les termes et conditions de ces quatre contrats sont manifestement négociés les uns en fonction des autres, de sorte que l'effet économique global ne peut être compris sans référence à la série de transactions dans son ensemble. Dit autrement, la comptabilisation de chaque contrat indépendamment les uns des autres pourrait ne pas donner une représentation fidèle de la transaction d'ensemble.

Au cas présent, il convient donc de considérer que le preneur a conclu un unique contrat.

Le regroupement de contrats de location est à distinguer de la comptabilisation sur base de portefeuille de contrats de location (voir question 15).

15. Sous quelles conditions une entité peut-elle appliquer la norme à un portefeuille de contrats de location ?

[IFRS 16.B1]

IFRS 16 requiert d'appliquer les principes de comptabilisation à chaque contrat de location (i.e. pris individuellement).

La norme autorise toutefois, à titre de simplification pratique, une entité (preneur ou bailleur) à appliquer les dispositions d'IFRS 16 à un portefeuille de contrats de location, lorsque les conditions suivantes sont respectées :

- les contrats du portefeuille ont des caractéristiques similaires ; et
- les impacts résultant du recours à cette simplification sur les états financiers ne sont pas matériellement différents de ceux qui résulteraient d'une comptabilisation sur une base individuelle.

Le recours à cette simplification pratique suppose donc que l'entité puisse justifier du faible écart entre une comptabilisation sur base de portefeuille et une comptabilisation sur une base individuelle.

Cette option offerte par la norme permet d'alléger le traitement comptable des locations multiples, notamment celles mises en place sous l'égide d'un contrat-cadre de location.

C'est le cas, par exemple, des entreprises qui signent des contrats-cadres pour la location de véhicules par leurs salariés. Les contrats individuels conclus avec un bailleur ont souvent les mêmes caractéristiques (notamment en termes de durée du contrat et de type de véhicule). Dans ce cas, l'entreprise peut décider d'appliquer IFRS 16 à des groupes de contrats commençant à des dates proches (par exemple : sur un trimestre).

La comptabilisation de contrats de location sur base de portefeuille se distingue donc du regroupement de contrats de location (voir question 14) par ses conditions d'application.

Elle s'en distingue également par son statut au regard de la norme :

- la comptabilisation sur base de portefeuille de contrats de location est optionnelle ;
- le regroupement de contrats de location est obligatoire, lorsque les conditions requises sont remplies.

16. Actif identifié : qu'est-ce qu'un actif identifié ?

[IFRS 16.B13 ; IFRS 16.Annexe A]

Au sens d'IFRS 16, un actif identifié représente :

- un actif spécifiquement désigné :
 - soit par une mention explicite dans le contrat (par exemple : un appartement au sein d'un immeuble, identifié par son étage et sa localisation au niveau de l'étage) ;
 - soit implicitement, lors de sa mise à disposition auprès du client (par exemple : pour une location de voiture de courte durée, au moment où le client prend possession du véhicule ; pour une grue de chantier uniquement identifiée dans le contrat par ses caractéristiques, au moment où celle-ci est amenée sur le chantier) ;

La question essentielle ici est de savoir si un actif particulier est nécessaire pour satisfaire le contrat (en ce sens : cf. IFRS 16.BC111).

- pour lequel le fournisseur ne dispose d'aucun droit de substitution substantif (voir question 18) exerçable pendant toute la durée de son utilisation par le client.

La distinction entre un contrat de location et un contrat de services repose donc notamment sur le fait que, dans le cas d'un contrat de location, le fournisseur est obligé de mettre à disposition un actif spécifiquement désigné auprès de son client (ou d'utiliser un actif spécifiquement désigné selon ses instructions) et non simplement de fournir la production résultant de l'utilisation d'un certain type d'actif, quel que soit celui effectivement utilisé par le fournisseur (par exemple : un contrat de fourniture d'électricité dans lequel l'électricité pourrait provenir de différentes sources de production, selon le libre choix du fournisseur).

En conséquence, dès lors qu'un contrat désigne spécifiquement un actif, il convient d'être vigilant quant à la possibilité que ce contrat, quelle que soit sa forme juridique (compte tenu de la définition d'un contrat de location donnée dans IFRS 16 : voir question 1), contienne une composante locative.

Déterminer si l'actif sous-jacent d'un contrat répond à la définition d'un actif identifié, au sens d'IFRS 16, peut nécessiter l'exercice du jugement de manière importante.

17. Actif identifié : sous quelles conditions une capacité ou une portion d'actif est-elle considérée comme un actif identifié ?

[IFRS 16.B11 ; IFRS 16.B20 ; IFRS 11.20; IFRS 11.24]

Une capacité ou une portion d'actif peut répondre à la définition d'un actif identifié (voir question 16) à condition :

- soit d'être « physiquement distincte » (à titre d'exemple, le guide d'application de la norme cite : un étage au sein d'un immeuble) ;

Dans de nombreux cas, déterminer si une capacité ou une portion d'actif est « physiquement distincte » semble *a priori* évident.

Cela n'est toutefois pas toujours le cas. Par exemple, dans un contrat portant sur la location d'une partie du sous-sol, affirmer que la partie du sous-sol sur laquelle porte le contrat est « physiquement distincte » suppose, au préalable, d'avoir considéré que le sous-sol était distinct de la surface située au-dessus. À ce sujet, une décision du Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) de juin 2019, à propos d'un emplacement en sous-sol loué par un exploitant de *pipeline*, a conforté l'idée qu'il était possible de considérer surface et sous-sol comme deux éléments physiquement distincts.

- soit de représenter substantiellement toute la capacité de l'actif – de sorte que le client ait le droit d'obtenir substantiellement tous les avantages économiques résultant de l'utilisation de l'actif (voir question 21).

IFRS 16 ne précisant pas de seuil à partir duquel une capacité ou une portion d'un actif représente substantiellement toute la capacité de l'actif, une entité doit appliquer son jugement en tenant compte des caractéristiques de l'actif. En l'absence de précision d'IFRS 16 sur la méthodologie à retenir pour conduire une telle analyse, l'exercice peut sembler *a priori* difficile.

À notre avis, dans la mesure où :

- la finalité de l'analyse est de déterminer si le contrat (ou une composante du contrat) confère au client un droit de contrôler l'utilisation de l'actif ; et
- la notion de contrôle dans IFRS 16 se veut cohérente avec la définition de cette notion dans IFRS 15 (laquelle précise, notamment, que le contrôle d'un actif inclut la capacité d'empêcher d'autres entités de décider de l'utilisation de l'actif et d'en obtenir les avantages),

il devrait être possible de raisonner de la façon suivante, à partir de la capacité résiduelle de l'actif :

- si celle-ci semble trop peu importante pour que le fournisseur puisse en obtenir des avantages économiques en la dirigeant vers un autre client, alors cela signifie que la capacité allouée au client représente substantiellement toute la capacité de l'actif ;
- si, au contraire, celle-ci est suffisamment importante pour que le fournisseur puisse en obtenir des avantages économiques en la dirigeant vers un autre client, alors cela signifie que la capacité allouée au client ne représente pas substantiellement toute la capacité de l'actif.

Par ailleurs, un contrat peut prévoir que le client a la faculté ou l'obligation de restituer au fournisseur la part de la capacité allouée qui excède ses besoins. À notre avis, ceci n'empêche pas de considérer que le client dirige l'utilisation de la capacité qui lui est allouée (puisque'il peut en restreindre l'utilisation par des tiers, notamment en saturant cette capacité). Dans ce cas particulier, pour déterminer si le contrat porte sur un actif identifié, il convient donc de considérer la capacité allouée au client avant tout mécanisme de restitution de capacités excédentaires.

Contrat de location conclu par ou au nom d'un partenariat au sens d'IFRS 11

Enfin, dans le cas d'un contrat conclu par ou au nom d'un partenariat au sens d'IFRS 11, le guide d'application d'IFRS 16 précise que le partenariat (et non chaque participant du partenariat) est considéré être le client du contrat : l'actif (ou, le cas échéant, la capacité ou la portion d'actif) à analyser pour l'identification d'un contrat de location est donc celui sur lequel le partenariat (et non chaque participant du partenariat) a des droits.

Pour déterminer si un contrat conclu par ou au nom d'un partenariat porte sur un actif identifié, au sens d'IFRS 16, il n'est donc pas permis de décomposer l'actif en autant de portions qu'il existe de participants dans le partenariat.

Ceci vaut quel que soit la nature du partenariat, qu'il s'agisse :

- d'une entreprise commune (en anglais : "*joint operation*"), comptabilisée dans les états financiers du participant à hauteur de sa quote-part dans les actifs, passifs, produits et charges du partenariat ; ou

La méthode de comptabilisation d'une entreprise commune dans les états financiers du participant prévue par IFRS 11 peut parfois se révéler complexe.

Comme l'a rappelé une décision du Comité d'Interprétation en mars 2019, nonobstant le principe général rappelé ci-avant, un participant à une entreprise commune comptabilise intégralement la dette résultant d'un contrat de location dont il est le seul signataire (dans la mesure où il en a la responsabilité première), même si l'actif sous-jacent est exploité conjointement dans le cadre de l'entreprise commune.

- d'une coentreprise (en anglais : "*joint venture*"), comptabilisée dans les états financiers du participant conformément à IAS 28, c'est-à-dire selon la méthode de mise en équivalence.

18. Actif identifié : que recouvre la notion de droit substantif de substitution d'un fournisseur ?

[IFRS 16.B14-B15 ; IFRS 16.B17-B19]

Comme indiqué précédemment (voir question 16), l'existence d'un droit de substitution substantif du fournisseur exerçable pendant toute la durée d'utilisation de l'actif suffit à réfuter la qualification d'actif dédié (et, de ce fait, l'existence d'un contrat de location).

Les bases de conclusion (cf. IFRS 16.BC112) précisent en effet que, dans ce cas, c'est le fournisseur – et non le client – qui contrôle l'utilisation de l'actif.

L'appréciation du caractère substantif des droits de substitution du fournisseur est donc essentielle pour l'identification d'un contrat de location.

Les droits de substitution du fournisseur qui ne revêtent pas de caractère substantif sont sans incidence sur l'analyse (en ce sens : cf. IFRS 16.BC113).

Définition d'un droit de substitution substantif

Par principe, les droits (ou obligations) d'un fournisseur à remplacer l'actif en raison de réparations, maintenance, corrections ou mises à niveau ne sont pas considérés substantifs.

En pratique, de telles substitutions sont en effet courantes, aussi bien dans le cadre de contrats de location que dans le cadre de contrats de services. Elles sont généralement liées à l'obligation du fournisseur de mettre à la disposition de son client, pendant toute la durée du contrat, un actif dans un état de fonctionnement satisfaisant. Il semble donc raisonnable de considérer que les droits (ou obligations) d'un fournisseur à effectuer de telles substitutions sont sans impact sur la distinction entre contrats de location et autres contrats de services.

Dans tous les autres cas, un droit de substitution est considéré substantif, selon IFRS 16, lorsque le fournisseur a, pendant toute la durée d'utilisation de l'actif, à la fois :

- la capacité, en pratique, d'effectuer une telle substitution (ainsi, notamment : le client ne doit pas pouvoir s'opposer à cette substitution ; le fournisseur doit pouvoir aisément trouver des actifs de remplacement) ; et
- un avantage économique à le faire (i.e. les bénéfices attendus par le fournisseur doivent être supérieurs aux coûts qu'il encourt pour effectuer la substitution).

Illustration :

Une enseigne de vente de boissons conclut avec le concessionnaire d'un aéroport un contrat pour avoir le droit d'utiliser, pendant trois ans, un emplacement désigné à l'intérieur du hall de l'aéroport afin d'y installer et exploiter un stand amovible de ventes de boissons à emporter.

Le contrat autorise le concessionnaire de l'aéroport à modifier cet emplacement à l'intérieur du hall, sans autre condition que celle de notifier l'exploitant du stand 48 heures à l'avance. Le concessionnaire peut régulièrement avoir intérêt à effectuer une telle substitution pour diverses raisons : faciliter la gestion des flux de personnes dans le hall ; se conformer à de nouvelles contraintes de sécurité ; réorganiser l'aménagement de l'espace à l'intérieur du hall en vue d'un événement promotionnel ponctuel ; etc.

Dans ce cas, le fournisseur (i.e. le concessionnaire de l'aéroport) a, à la fois :

- la capacité, en pratique, de substituer l'emplacement par un autre à l'intérieur du hall de l'aéroport (notamment : le client ne peut s'y opposer ; il existe une réserve d'emplacements alternatifs) ; et
- un avantage économique à le faire (puisque le fournisseur peut régulièrement avoir intérêt à effectuer une telle substitution et que le coût induit est pour lui quasiment nul).

Le fournisseur disposant d'un droit de substitution substantif, l'actif (i.e. l'emplacement à l'intérieur du hall) ne répond pas à la définition d'un actif identifié selon IFRS 16.

Le contrat n'est donc pas à un contrat location au sens d'IFRS 16.

Analyse détaillée des critères de la définition d'un droit de substitution substantif

En pratique, il est parfois nécessaire d'analyser en détail chacun des critères de la définition d'un droit de substitution substantif pour déterminer si un fournisseur dispose d'un tel droit.

Capacité du fournisseur, en pratique, à effectuer une substitution

Pour l'appréciation du premier critère, une entité dispose généralement d'éléments objectifs sur lesquels fonder son appréciation, tels que :

- les droits et obligations du client et du fournisseur (ceux-ci peuvent en effet, dans certains cas, limiter la capacité du fournisseur à remplacer l'actif) ;

Dans le cas de la location de locaux à usage d'habitation, des dispositions légales protègent généralement le locataire contre une éviction par le bailleur, de sorte que ce dernier ne dispose généralement pas de la capacité pratique à remplacer le local loué par un autre.

- le caractère non spécifique de l'actif loué (qui, souvent, assure au fournisseur la possibilité de trouver aisément des actifs de remplacement ; ce sera ainsi généralement le cas des biens produits en série : ordinateurs, copieurs, conteneurs de transport, etc.).

Avantage économique du fournisseur à effectuer une substitution

L'appréciation du second critère peut en revanche s'avérer plus complexe, en particulier pour le client, puisque celui-ci ne connaît pas nécessairement l'impact économique d'une substitution pour le fournisseur, notamment les coûts engendrés par la substitution chez le fournisseur.

Il existe toutefois de nombreuses situations où l'intérêt – ou l'absence d'intérêt – du fournisseur à effectuer une substitution apparaît clairement, par exemple :

- dans le cas de la fourniture d'une grue de chantier pour une durée déterminée, il est peu vraisemblable que le fournisseur ait un intérêt à démonter la grue en cours de contrat (il devrait alors trouver une autre grue disponible pour la remplacer), dans le seul objectif de la réaffecter à un autre client (il aura plus vite fait d'installer la grue disponible chez le nouveau client) ;
- dans le cas de la fourniture de wagons de transport de marchandises pour une durée déterminée (les wagons étant mis à disposition au point de départ du trajet que le client souhaite effectuer et rendus au fournisseur au point d'arrivée), le fournisseur a tout intérêt, pour optimiser l'utilisation de son parc de wagons, à substituer, chaque fois que nécessaire, les wagons mis à disposition de manière à minimiser le nombre de trajets effectués sans recevoir de rémunération d'un client.

De son côté, l'IASB semble considérer que, dans de nombreux cas, il devrait être clair que le fournisseur n'a pas d'avantage économique à effectuer une substitution en raison des coûts qu'elle entraîne (en ce sens : cf. IFRS 16.BC113).

En pratique, l'appréciation du second critère revient à se demander dans quel scénario le fournisseur pourrait, de manière réaliste, vouloir substituer l'actif.

Pour autant, la difficulté éventuelle d'un client à déterminer l'impact économique d'une substitution pour le fournisseur ne permet pas d'écarter l'existence d'un contrat de location, au sens d'IFRS 16.

Au contraire, lorsqu'un client ne peut aisément déterminer si le fournisseur dispose ou non d'un droit de substitution substantif, IFRS 16 lui impose de considérer que le fournisseur n'a aucun droit de substitution substantif et donc qu'il existe un actif identifié, au sens d'IFRS 16, si celui-ci est spécifiquement désigné (voir question 16).

Selon l'IASB, cette disposition vise notamment à clarifier qu'il n'est pas attendu d'un client des efforts considérables ("*undue efforts*") pour démontrer qu'un droit de substitution n'est pas substantif (cf. IFRS 16.BC115).

Un droit exerçable pendant toute la durée d'utilisation de l'actif

Enfin, pour être substantif, le fournisseur doit pouvoir exercer son droit de substitution pendant toute la durée d'utilisation de l'actif, c'est-à-dire la durée totale pendant laquelle l'actif est utilisé pour l'exécution du contrat avec ce client, y compris d'éventuelles périodes non consécutives.

La durée d'utilisation de l'actif s'inscrit donc à l'intérieur de la durée d'un contrat de location (voir question 24) et peut être globalement plus courte, si l'exécution du contrat requiert des périodes d'utilisation non consécutives.

Illustration :

Une entreprise loue pour deux ans un petit avion pour les déplacements professionnels de ses dirigeants du lundi au vendredi. Le bailleur peut librement louer l'avion le week-end.

La durée d'utilisation est la somme de toutes les périodes non consécutives de cinq jours pendant lesquelles le preneur peut utiliser l'avion. C'est pendant cette durée qu'il convient d'apprécier le caractère substantif des droits de substitution du fournisseur.

En conséquence, un droit de substitution qui ne serait exerçable qu'à une certaine date (ou à partir d'une certaine date) ou qui serait conditionné à la survenance d'un événement particulier, ne serait pas suffisant pour réfuter l'existence d'un actif dédié lorsque l'actif est spécifiquement désigné.

Illustration :

Une entreprise conclut, avec le propriétaire d'un immeuble, un bail de trois ans portant sur une surface de bureaux de cinq cent mètres carrés située à un étage intermédiaire de l'immeuble. Le propriétaire dispose du droit contractuel de reloger l'entreprise à l'intérieur de l'immeuble, à condition que le nouvel emplacement soit d'une surface équivalente et situé au même étage ou à un étage supérieur. À la date de conclusion du bail, l'immeuble est entièrement occupé.

La capacité pratique du fournisseur (i.e. le propriétaire de l'immeuble) à substituer l'actif est limitée contractuellement : une substitution ne sera possible que lorsqu'une surface équivalente se libèrera au même étage ou à un étage supérieur. Le droit de substitution n'est donc pas exerçable pendant toute la durée d'utilisation de l'actif.

Il ne s'agit donc pas d'un droit de substitution substantif et le contrat porte bien sur l'utilisation d'un actif identifié.

19. Actif identifié : à quel moment apprécier si un fournisseur dispose d'un droit de substitution substantif ?

[IFRS 16.9 ; IFRS 16.B16]

Faisant partie de l'analyse d'identification d'un contrat de location (voir question 8), l'appréciation du caractère substantif des droits de substitution du fournisseur doit s'effectuer à la conclusion du contrat et, le cas échéant, lorsque les termes et conditions du contrat sont modifiés, sur la base des faits et circonstances existant à chacune de ces dates.

Le guide d'application d'IFRS 16 précise que, dans cette analyse, il est tenu compte des événements futurs, à condition qu'ils soient considérés probables à la date de conclusion du contrat.

Pour cette analyse, il peut en effet être nécessaire de retenir des hypothèses sur les conditions futures durant la période d'utilisation de l'actif par le client, par exemple concernant la disponibilité future d'actifs de remplacement ou les conditions économiques futures qui détermineront l'avantage que le fournisseur aurait à remplacer l'actif.

À titre d'exemple, le guide d'application de la norme précise qu'il ne serait pas tenu compte des événements futurs suivants (car considérés non probables à la date de conclusion du contrat) :

- la conclusion d'un accord par lequel un client futur accepterait de verser un prix supérieur à celui du marché pour l'utilisation du bien ;
- l'introduction de nouvelles technologies dont le développement n'est pas substantiellement achevé à la date de conclusion du contrat ;
- une hypothèse d'utilisation par le client ou de performance de l'actif substantiellement en écart avec celles considérées comme probables à la date de conclusion du contrat ;
- une hypothèse de prix de marché de l'actif au cours de la durée d'utilisation substantiellement en écart avec celui considéré comme probable à la date de conclusion du contrat.

Illustration :

Un gérant de magasin de vêtements conclut, avec le propriétaire d'un centre commercial, un bail de trois ans portant sur un local de magasin situé à l'intérieur du centre commercial. Le propriétaire du centre commercial dispose du droit de modifier l'emplacement du magasin du gérant à l'intérieur du centre commercial, moyennant l'indemnisation des coûts de relocalisation supportés par le gérant. À la date de conclusion du bail, il semble probable qu'il reste des locaux vacants à l'intérieur du centre commercial pendant la durée d'utilisation de l'actif, compte tenu notamment de travaux d'extension programmés. En revanche, au regard de l'évolution des prix de marché attendue sur les trois années à venir, il ne semble pas probable que le propriétaire obtienne d'un autre client un prix suffisamment élevé pour couvrir l'indemnisation des coûts de relocalisation du gérant à l'intérieur du centre commercial.

Le fournisseur (i.e. le propriétaire du centre commercial) n'a un avantage économique à effectuer une substitution que s'il survient une situation qui ne semble pas probable à la date de conclusion du contrat. Il ne s'agit donc pas d'un droit de substitution substantif.

20. Contrôle de l'utilisation de l'actif : que signifie « avoir le droit de contrôler l'utilisation de l'actif » ?

[IFRS 16.B9-B10]

Une entité a le droit de contrôler l'utilisation de l'actif, au sens d'IFRS 16, si elle a, pendant toute la durée d'utilisation de l'actif (pour une définition de cette notion : voir question 18) :

- le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques résultant de l'utilisation de l'actif (voir question 21) ; et
- le droit de diriger l'utilisation de cet actif (voir questions 22 et 23).

La plupart du temps, cette appréciation est relativement simple, le client prenant possession d'un actif qu'il utilise en vertu d'un droit d'utilisation exclusif pendant la durée du contrat.

Toutefois, dans certains cas plus complexes (il s'agit, typiquement, des contrats dans lesquels un fournisseur s'engage à fournir à un client des biens ou des prestations de services à partir d'un actif spécifiquement désigné), l'exercice du jugement peut être nécessaire. Il peut alors être utile de se référer aux précisions ci-après concernant la manière d'effectuer cette appréciation.

21. Contrôle de l'utilisation de l'actif : comment déterminer qu'une entité a, pendant toute la durée d'utilisation de l'actif, le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques résultant de son utilisation ?

[IFRS 16.B21-B23]

Quels avantages économiques faut-il prendre en compte ?

IFRS 16 précise que les avantages économiques résultant de l'utilisation de l'actif pendant la durée d'utilisation comprennent la production principale et les sous-produits résultant de l'utilisation de l'actif, ainsi que les autres avantages économiques liés à son utilisation dans le cadre d'une transaction commerciale avec un tiers (par exemple : une sous-location).

Les avantages économiques à prendre en compte s'apprécient dans le cadre du droit d'utilisation défini contractuellement, lequel peut faire l'objet de limitations encadrant les droits du client à utiliser l'actif (par exemple : un contrat de location de voiture dans lequel l'utilisation est limitée à un certain kilométrage ou à une zone géographique). Ces limitations – courantes, en pratique, dans le cadre de contrats de location – ne remettent pas en cause le fait qu'un client contrôle l'utilisation de l'actif dans le cadre du droit d'utilisation ainsi défini (voir question 22).

Comme évoqué dans les bases de conclusion de la norme (cf. IFRS 16.BC22.c), ces limitations sont également courantes dans le cadre de contrats d'acquisition d'actifs, sans nécessairement remettre en cause le contrôle qui sera exercé par le futur acquéreur (par exemple : lorsqu'une entreprise acquiert un actif auprès d'un concurrent, avec certaines limitations sur l'utilisation ou la revente de cet actif ; ou lorsqu'un gouvernement encadre l'utilisation et le transfert de certains actifs pour des raisons de sécurité ou liées à l'environnement).

Enfin, les avantages économiques qui ne sont pas liés à l'utilisation de l'actif, mais au fait d'en détenir la propriété juridique, ne sont pas à prendre en compte dans cette analyse.

En ce sens : cf. IFRS 16.BC118.

La norme fournit également un exemple illustrant ce point (exemple 9A), dans lequel une distinction est faite entre des avantages liés à l'utilisation de l'actif (sous la forme de crédits d'énergie renouvelables dont la quantité augmente avec l'utilisation de l'actif) et des avantages liés à la propriété juridique (sous la forme de crédits d'impôts liés à la construction et à la propriété juridique de l'infrastructure louée – en l'occurrence, dans l'exemple, une ferme solaire) : seuls les premiers sont à prendre en compte pour apprécier le contrôle de l'utilisation de l'actif.

À partir de quel seuil une entité serait-elle considérée avoir droit à substantiellement tous les avantages économiques résultant de l'utilisation de l'actif ?

IFRS 16 ne précise aucun seuil quantitatif à partir duquel une entité serait considérée avoir droit à substantiellement tous les avantages économiques résultant de l'utilisation d'un actif.

L'absence de seuil quantitatif est caractéristique du référentiel IFRS.

Il n'en va pas de même dans le référentiel comptable américain : pour les entités appliquant la norme américaine sur les contrats de location (*Leases*, ASC Topic 842), la notion de « substantiellement tous les avantages économiques » devrait, en pratique, correspondre à un seuil de 90% (en effet, si cette notion ne fait pas l'objet de précisions de la norme américaine dans le cadre de l'appréciation du contrôle de l'utilisation, elle est cependant utilisée fréquemment dans d'autres parties de la norme ; le seuil de 90% est par ailleurs mentionné dans le guide d'application de la norme et les bases de conclusion).

Cette question rejoint celle de savoir s'il existe un actif identifié, au sens d'IFRS 16, lorsque le droit d'utilisation porte sur une capacité ou une portion d'un actif (voir question 17).

L'indexation des loyers sur la performance de l'actif peut-elle remettre en cause le droit à obtenir les avantages économiques résultant de son utilisation ?

Comme précisé dans le guide d'application d'IFRS 16, une disposition contractuelle prévoyant le paiement, par le client au fournisseur (ou à un tiers), d'un montant équivalent à une partie des flux de trésorerie résultant de l'utilisation de l'actif, n'empêche pas le client d'avoir droit aux avantages économiques résultant de l'utilisation de l'actif.

Illustration :

Un client a le droit d'utilisation exclusive d'un espace commercial pendant une durée, moyennant le reversement au fournisseur d'un pourcentage des ventes réalisées.

Dans cet exemple :

- c'est le client qui, dans un premier temps, obtient l'intégralité des avantages économiques résultant de l'utilisation de l'espace commercial ;
- dans un second temps, le client utilise une partie des flux de trésorerie associés aux ventes qu'il a réalisées pour régler le prix rémunérant le fournisseur pour le droit d'utilisation de l'espace commercial.

L'indexation des loyers sur la performance de l'actif, en soi, ne remet donc pas en cause l'existence d'un droit du client à obtenir les avantages économiques résultant de l'utilisation de l'actif.

22. Contrôle de l'utilisation de l'actif : comment déterminer qui dirige l'utilisation de l'actif ?

[IFRS 16.B24-B27 ; IFRS 16.B30]

L'analyse du droit de diriger l'utilisation de l'actif, comme l'analyse du droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques (voir question 21), s'effectue dans les limites du droit d'utilisation définies contractuellement.

Dans ce cadre, pour déterminer qui dirige l'utilisation de l'actif, il convient généralement de déterminer qui décide du mode et de la finalité d'utilisation de l'actif pendant toute la durée d'utilisation (en anglais : *"how and for what purpose"*). Toutefois, lorsque le mode et la finalité d'utilisation de l'actif ont été prédéterminés (le mode et la finalité d'utilisation de l'actif ne peuvent donc plus être modifiés, ni par le client, ni par le fournisseur, pendant toute la durée d'utilisation de l'actif), une grille d'analyse spécifique s'applique (voir question 23).

Les décisions prises avant (ou au début de) la durée d'utilisation de l'actif (qu'elles aient été prises par le client ou le fournisseur) ne sont prises en compte dans l'analyse que lorsque le client a conçu tout ou partie de l'actif de sorte à prédéterminer le mode et la finalité de son utilisation pendant toute la durée d'utilisation (voir question 23).

L'IASB considère en effet qu'un client dont les droits de décision se limitent à définir la production à réaliser à partir d'un actif, avant ou au début de la durée d'utilisation, ne dispose pas de droits de décision plus importants qu'un client ordinaire dans le cadre d'un contrat portant sur la fourniture d'un bien ou d'une prestation de services (cf. IFRS 16.BC123).

Quelles sont les décisions pertinentes pour l'analyse ?

De manière cohérente avec l'approche retenue dans IFRS 10 pour l'analyse du contrôle :

- l'analyse doit porter sur les décisions dites « pertinentes », c'est-à-dire : celles ayant une incidence sur les avantages économiques tirés de l'utilisation de l'actif ;
- les droits du fournisseur ayant un caractère « protectif » (visant essentiellement à protéger les intérêts du fournisseur dans la valeur résiduelle de l'actif ou dans la valeur d'autres actifs, à protéger les membres de son personnel ou à se conformer à un cadre juridique) n'impactent pas l'analyse ; selon le guide d'application de la norme, il s'agit typiquement des dispositions qui, dans un contrat, définissent les limites du droit d'utilisation du client.

Selon IFRS 16, il est probable que les droits de décision considérés les plus pertinents varient d'un contrat à l'autre, selon la nature de l'actif et les termes et conditions contractuels.

Exemples de droits de décision généralement pertinents :

Le guide d'application de la norme fournit cependant quelques exemples de droits de décision qui, selon les circonstances, donnent au client le droit de décider du mode et de la finalité d'utilisation de l'actif :

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

Exemples de droits de décision généralement protectifs :

Le guide d'application d'IFRS 16 fournit également quelques exemples de droits du fournisseur qui seraient généralement considérés comme protectifs :

- un volume d'utilisation maximal de l'actif ;
- une limitation quant au lieu ou au moment de son utilisation ;
- une obligation pour le client d'adopter des pratiques d'exploitation particulières ;
- une obligation pour le client d'informer le fournisseur de changements dans la manière d'utiliser l'actif.

Le fait que ce soit le client ou le fournisseur qui exploite et entretienne l'actif impacte-t-il l'analyse ?

IFRS 16 considère que, hormis le cas où les décisions pertinentes relatives au mode et à la finalité d'utilisation de l'actif ont été prédéterminées (voir question [23](#)), le fait d'exploiter et d'entretenir un actif ne confère pas, en soi, un droit à prendre des décisions pertinentes concernant la direction de son utilisation, dans la mesure où ces activités dépendent souvent de décisions déjà prises relativement au mode et à la finalité d'utilisation de l'actif (dont elles assurent, en quelque sorte, la mise en œuvre).

Dans un cas général, il est donc indifférent pour l'analyse que ce soit le client ou le fournisseur qui exploite et entretienne l'actif.

Illustration :

Une compagnie de transport maritime conclut avec le propriétaire d'une flotte de navires un contrat pour l'utilisation exclusive d'un navire spécifiquement désigné, dans une zone géographique donnée et pour une durée de cinq ans. Le propriétaire n'a aucun droit de substitution, hors cas de réparations ou entretiens nécessitant l'immobilisation du navire. Le propriétaire fournit l'équipage et est responsable de l'entretien du navire. Pendant toute la durée d'utilisation du navire, la compagnie de transport maritime décide des trajets à réaliser, des dates de départ et d'arrivée et de la cargaison transportée (dans le respect de certaines restrictions liées à la sécurité du navire et de son équipage).

Au cas présent, le contrat porte sur l'utilisation d'un actif identifié, puisque le navire est spécifiquement désigné et que le propriétaire n'a aucun droit de substitution substantif (voir questions 16 et 18).

Pendant toute la durée de son utilisation, la compagnie de transport maritime décide où, quand et pour quelle finalité (i.e. pour transporter quelle cargaison) le navire est utilisé : elle dirige donc l'utilisation du navire pendant cette durée. Le fait que le propriétaire exploite le navire n'a pas d'incidence sur l'analyse, puisque cette activité dépend des décisions prises par la compagnie de transport maritime concernant l'utilisation de l'actif. La compagnie de transport maritime a par ailleurs le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques résultant de l'utilisation du navire, puisqu'elle en a l'usage exclusif (voir question 21).

Le contrat comprend donc une composante locative.

Par ailleurs, les prestations de conduite et d'entretien du navire constituent des composantes non locatives (voir question 10) devant être comptabilisées distinctement, sauf si la compagnie de transport maritime a choisi d'appliquer la mesure de simplification pratique consistant à ne pas séparer les composantes locatives des composantes non locatives pour cette catégorie d'actifs sous-jacents (voir question 11).

23. Contrôle de l'utilisation de l'actif : comment traiter les cas où le mode et la finalité d'utilisation de l'actif ont été prédéterminés ?

[IFRS 16.B24.b : IFRS 16.B28-B29]

Dans le cas où les décisions pertinentes relatives au mode et la finalité d'utilisation de l'actif ont été prédéterminées et ne peuvent plus être modifiées, ni par le client, ni par le fournisseur, pendant toute la durée d'utilisation de l'actif (ce qui, selon IFRS 16, peut résulter de différentes causes : notamment, de clauses contractuelles ou de la conception de l'actif), IFRS 16 précise que le client a le contrôle de l'utilisation de l'actif :

- s'il a le droit d'exploiter l'actif (ou de diriger la manière dont l'actif est exploité par d'autres) pendant toute la durée d'utilisation, sans que le fournisseur puisse changer ses instructions ;
ou

L'IASB considère que, dans ce cas, un client dispose de droits de décision qui vont au-delà de ceux dont un client ordinaire dispose dans le cadre d'un contrat portant sur la fourniture d'un bien ou d'une prestation de services (cf. IFRS 16.BC122).

- s'il a conçu tout ou partie de l'actif de sorte à prédéterminer le mode et la finalité de son utilisation pendant toute la durée d'utilisation.

À notre avis, il s'agit typiquement d'actifs qui, une fois mis en service, produisent des avantages économiques sans autre intervention extérieure que celle nécessaire à leur entretien et fonctionnent ainsi quasiment en « autopilotage » (par exemple : une ferme solaire dont la conception a été réalisée par le client pour qu'il ne reste plus aucune décision à prendre, pendant toute la durée d'utilisation, sur ce que la ferme solaire produit (électricité), dans quelle quantité et à quel moment).

Toutefois, en pratique, il n'est pas toujours évident d'établir si toutes les décisions relatives au mode et à la finalité d'utilisation de l'actif ont été prédéterminées ou non ou, dit autrement, si les décisions restant à prendre, pendant la durée d'utilisation de l'actif, sont suffisamment importantes pour considérer qu'elles modifient le mode et la finalité d'utilisation de l'actif.

Dans de tels cas, l'exercice du jugement peut être nécessaire.

Illustration :

Un client conclut un contrat avec le propriétaire-exploitant d'un navire (par hypothèse : le navire répond à la définition d'un actif identifié, au sens d'IFRS 16, et n'a pas été conçu par le client) prévoyant le type et la quantité de cargaison à transporter, les ports de chargement (plusieurs points de départ) et le port de déchargement (un seul point d'arrivée), ainsi que le nombre de voyages à réaliser pour une durée de cinq ans. Pendant la durée du contrat, le client indique au propriétaire-exploitant du navire, par l'envoi régulier d'instructions (plans annuels et trimestriels des voyages à réaliser), l'ordre des voyages à réaliser (sans pouvoir modifier, sur la durée du contrat, ni le nombre total de voyages, ni les quantités totales transportées, tels que prévus à l'origine dans le contrat).

Dans ce contexte, le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) a estimé en janvier 2020 et sans reprendre en détail le contexte décrit ci-dessus, qui ne figure que dans la question qui lui a été soumise, que :

- les décisions que le client a le droit de prendre pendant la durée d'utilisation de l'actif affectent les avantages économiques qui résultent de son utilisation de l'actif (le Comité ne le précise pas, mais on peut effectivement penser qu'en décidant l'ordre des voyages à effectuer, le client est plus à même d'optimiser ses coûts en amont, tels que les coûts d'acheminement jusqu'au port de chargement) : le client a donc le droit de décider du mode et de la finalité d'utilisation de l'actif pendant la durée de son utilisation ;
- les nombreuses décisions relatives au mode et à la finalité d'utilisation de l'actif qui sont prédéterminées dans le contrat définissent les limites du droit d'utilisation : dans ce cadre, c'est le client qui dispose du droit de prendre les décisions les plus pertinentes pour modifier le mode et la finalité d'utilisation de l'actif.

Durée du contrat de location

24. Comment la durée du contrat de location est-elle définie ?

[IFRS 16.18 ; IFRS 16.Annexe A; IFRS 16.B35-B36]

La définition de la durée d'un contrat de location dans IFRS 16 est commune aux preneurs et aux bailleurs.

Elle commence à la date de prise d'effet du contrat (c'est-à-dire : la date à laquelle un bailleur met l'actif loué à la disposition du preneur pour son utilisation) et comprend, au-delà de cette date :

- la période non résiliable pendant laquelle un preneur a le droit d'utiliser l'actif loué ;
- les périodes optionnelles que le preneur est raisonnablement certain d'utiliser à la date de prise d'effet du contrat (voir question 25). Sont ainsi incluses dans la durée d'un contrat de location :
 - les périodes couvertes par une option de prolongation qu'un preneur est raisonnablement certain d'exercer ; et
 - les périodes couvertes par une option de résiliation qu'un preneur est raisonnablement certain de ne pas exercer.

IFRS 16 précise que la période non résiliable ne comprend pas les périodes couvertes par une option de résiliation à la main du preneur, mais inclut en revanche les périodes couvertes par une option de résiliation à la main du bailleur (quelle que soit la probabilité d'exercice de cette option par le bailleur).

Il peut paraître surprenant d'inclure une période couverte par une option de résiliation à la main du bailleur dans la période « non résiliable » d'un contrat de location.

Ceci peut toutefois s'expliquer par la nécessité de choisir entre deux approches pour définir un modèle général de comptabilisation des contrats de location :

- soit refléter le droit d'utilisation du preneur : selon cette approche, il peut ne pas sembler approprié de tenir compte d'une période couverte par une option de résiliation à la main du bailleur, puisque le droit du preneur est conditionné au fait que le bailleur n'exerce pas son option de résiliation ;
- soit refléter l'obligation de paiement du preneur : selon cette approche, il semble au contraire nécessaire de tenir compte de cette période, puisque tant que le bailleur n'a pas exercé son option de résiliation, le preneur est soumis à une obligation de paiement à laquelle il ne peut se soustraire.

C'est cette deuxième approche que l'IASB semble avoir retenue pour la notion de période non résiliable, comme le suggèrent les bases de conclusion de la norme (en ce sens : cf. IFRS 16.BC128).

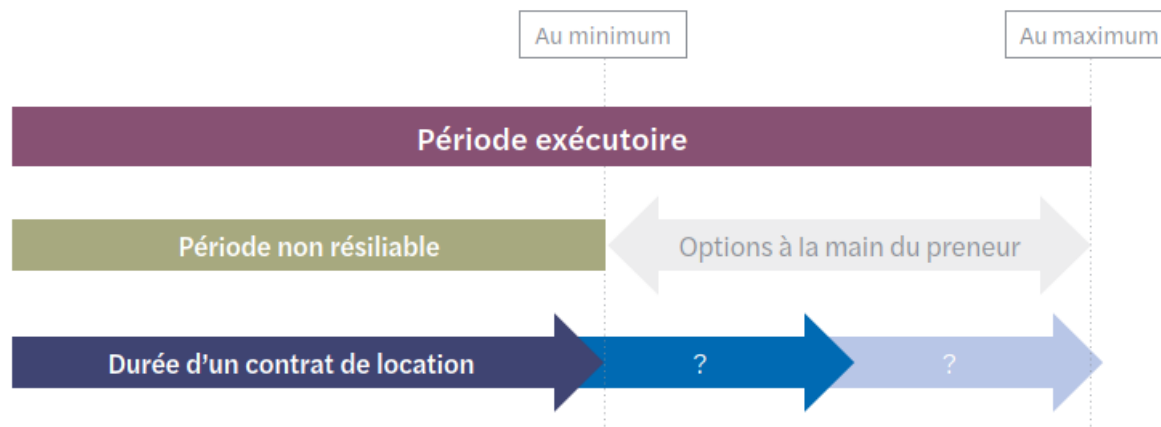
Enfin, la durée d'un contrat de location, telle que définie ci-avant, doit naturellement s'inscrire dans la période durant laquelle le contrat existe – c'est-à-dire, selon IFRS 16 : la période durant laquelle le contrat crée des droits et obligations exécutoires (en anglais : "*enforceable rights and obligations*"), souvent appelée « période exécutoire ».

La notion de droits et obligations exécutoires se trouve également dans la définition d'un contrat dans IFRS 15 (la norme sur la comptabilisation du chiffre d'affaires) : « *accord entre deux parties ou plus, qui crée des droits et des obligations exécutoires* » (cf. IFRS 15. Annexe A). Cette norme précise par ailleurs que l'existence de droits et obligations exécutoires est un sujet juridique (en anglais : "*a matter of law*"). Ceci a conduit à considérer le terme « exécutoire », pour l'application de cette norme, comme la caractéristique d'un droit (ou d'une obligation) dont l'exécution pourrait être rendue obligatoire en droit, par exemple par la décision d'un tribunal (cf. **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, question 9).

Dans IFRS 16, l'approche retenue par l'IASB pour apprécier le caractère « exécutoire » d'un contrat semble différente : elle repose davantage sur une analyse économique du contrat (voir question 26). Ceci peut s'expliquer par le fait que, dans le cas d'un contrat de location, le sujet ne porte pas tant sur la date à laquelle le contrat commence à exister (l'IASB considère en effet qu'en mettant l'actif loué à la disposition du preneur, le bailleur a rempli son obligation de fournir un droit d'utiliser l'actif au preneur, ce qui entraîne, pour ce dernier, une obligation de paiement envers le bailleur : l'existence de droits et obligations exécutoires fait donc en général peu de doutes à cette date – en ce sens : cf. IFRS 16.BC19) que sur la date à laquelle le contrat cesse d'exister (puisque'il en résulte la durée maximale du contrat de location).

En résumé :

L'articulation entre ces différentes notions peut être représentée par le schéma suivant :



La durée d'un contrat de location constitue l'un des paramètres clés pour l'évaluation initiale de la dette de location d'un preneur (voir question 32).

25. Comment déterminer qu'un preneur est raisonnablement certain d'exercer une option de prolongation ou de ne pas exercer une option de résiliation ?

[IFRS 16.19 ; IFRS 16.B37-B40]

À la date de prise d'effet du contrat, une entité – qu'elle soit en position de preneur ou de bailleur – doit apprécier la durée raisonnablement certaine d'un contrat de location (voir question 24) en tenant compte des options pouvant affecter la durée du contrat qui sont à la main du preneur (telles qu'une option de prolongation ou de résiliation).

IFRS 16 précise que, pour effectuer cette appréciation, une entité doit prendre en compte tous les faits et circonstances (y compris les éventuels changements attendus entre la date de prise d'effet du contrat et la date d'exercice de cette option – par exemple : l'évolution du prix de marché d'un bien jusqu'au moment de l'exercice d'une option d'achat) qui créent un avantage économique (en anglais : *"economic incentive"*) pour le preneur d'exercer ou de ne pas exercer l'option.

La notion de « raisonnablement certain » n'est ni définie dans IFRS 16, ni dans IAS 17 (la précédente norme sur les contrats de location, d'où elle a été reprise).

À notre avis, au regard des bases de conclusion (cf. IFRS 16.BC156-157) et de l'utilisation de ces termes dans le référentiel IFRS, la notion de « raisonnablement certain » retenue dans IFRS 16 ne constitue pas tant un seuil quantitatif de probabilité (tel que le seuil « plus probable qu'improbable ») qu'une approche pour effectuer une appréciation, reposant sur :

- l'exercice raisonnable du jugement – plutôt que sur une démonstration quantitative complexe ;
- à partir d'éléments objectifs de contexte – plutôt que sur les seules informations produites par le management (estimations ou intentions).

En pratique, il peut être pertinent de commencer par :

- recenser les raisons qui pourraient conduire un preneur à réduire la durée de location (par le non-exercice d'une option de prolongation ou l'exercice d'une option de résiliation) ;
- en l'absence de raisons, à la fois économiquement pertinentes du point de vue du preneur et plausibles, de réduire la durée de location, considérer la durée couverte par l'option comme raisonnablement certaine.

Cette appréciation constitue une zone de jugement importante dans la comptabilisation des contrats de location (avec des conséquences potentiellement significatives sur les équilibres financiers du bilan de l'entité, en particulier en position de preneur).

Pour aider une entité à exercer son jugement, la norme cite, sans que cette liste soit exhaustive, des exemples de facteurs à prendre en compte (voir tableau ci-après).

Facteurs à prendre en compte (exercice du jugement)	
Termes et conditions contractuels relatifs aux périodes optionnelles, comparés aux conditions de marché	• Paiements de loyers au titre des périodes optionnelles • Autres paiements au titre des périodes optionnelles (loyers variables, autres paiements conditionnels tels que les pénalités de résiliation ou une garantie de valeur résiduelle) • Termes et conditions des options exerçables à l'issue des périodes optionnelles initiales (par exemple : une option d'achat exerçable au terme de la période de prolongation à un prix déjà fixé)
Aménagements importants entrepris (ou prévus) sur l'actif loué	• Avantage économique lié à ces aménagements au moment de l'exercice de l'option
Coûts relatifs à la résiliation du contrat de location	• Coûts de négociation • Coûts de déménagement • Coûts relatifs à la recherche d'un autre actif adapté aux besoins du preneur • Coûts relatifs à l'intégration d'un nouveau bien aux activités du preneur • Pénalités de résiliation et autres coûts semblables • Coûts associés à l'obligation de rendre l'actif dans l'état et au lieu contractuellement spécifié
Importance de l'actif loué pour l'activité du preneur	• Nature (spécifique ou non) de l'actif loué • Localisation de l'actif loué • Disponibilité d'alternatives adaptées
Conditions pour que l'option soit exerçable	• Probabilité que ces conditions soient remplies

La norme précise en outre que :

- nonobstant les dispositions relatives aux paiements fixes en substance (voir question 36), lorsqu'un contrat combine une option de résiliation à d'autres caractéristiques de sorte que le bailleur est assuré de percevoir un montant de trésorerie minimal ou fixe substantiellement équivalent, que l'option soit exercée ou non, une entité doit considérer que le preneur est raisonnablement certain d'exercer cette option ;
- plus la période non résiliable est courte, plus il est probable qu'un preneur exerce son option de prolongation ou n'exerce pas son option de résiliation ; en effet, les coûts encourus pour remplacer l'actif risquent d'être d'autant plus élevés que la période non résiliable est courte ;
- l'expérience passée de l'entité en matière de durée de location d'actifs similaires, ainsi que les raisons économiques expliquant ces pratiques, peuvent être des informations utiles dans l'appréciation du caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) par le preneur d'une option.

26. Dans quelles conditions un contrat de location cesse-t-il d'être exécutoire, selon IFRS 16 ?

[IFRS 16.B34]

Le guide d'application de la norme (au paragraphe B34) précise « [qu']un contrat de location cesse d'être exécutoire lorsque chaque partie a le droit de résilier le contrat sans autorisation de l'autre partie et sans encourir de pénalité plus qu'insignifiante ».

Depuis la publication de la norme en 2016, ce principe a été précisé par une décision du Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en novembre 2019.

Bien que la question analysée porte sur une typologie particulière de contrat – les contrats à durée indéfinie ou indéfiniment reconductibles (voir question 27) –, les réponses apportées par le Comité d'Interprétation, qui s'appuient sur les principes généraux de la norme, s'appliquent à notre avis à l'ensemble des contrats relevant d'IFRS 16.

Pour comprendre la notion de période exécutoire, il est nécessaire d'analyser les interactions entre :

- période exécutoire et pénalités ;
- période exécutoire et droit du bailleur à s'opposer à la prolongation du contrat ;

telles qu'elles résultent du texte de la norme et telles qu'elles s'entendent après la prise en compte des précisions apportées par le Comité d'Interprétation.

Période exécutoire et pénalités

Au regard du texte de la norme

La notion de pénalités se trouve évoquée dans IFRS 16 en lien avec l'appréciation de la durée d'un contrat de location, en deux occasions :

- pour apprécier le caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) par le preneur d'une option, au-delà de la période non résiliable (voir question 25) ;
- pour déterminer la période exécutoire dans laquelle s'inscrit la durée d'un contrat de location (voir principe cité au début de la question).

Dans le premier cas, IFRS 16 indique clairement qu'une entité considère non seulement les pénalités contractuelles (ou d'autres paiements prévus par le contrat), mais également tous les faits et circonstances susceptibles de constituer un désavantage économique pour le preneur (les pénalités contractuelles n'étant qu'un exemple parmi d'autres) et ainsi d'influer sur sa décision (voir question 25).

Dans le second cas, en l'absence de précision du texte, des parties prenantes s'étaient demandé s'il convenait de considérer uniquement les pénalités contractuelles (ou d'autres paiements prévus par le contrat) ou l'économie d'ensemble du contrat (le terme « pénalité » représentant alors toute incitation économique négative résultant de la fin du contrat – qu'il s'agisse de paiements contractuels, telles que des pénalités de résiliation, ou d'autres coûts encourus par l'une des parties, tels que l'abandon d'agencements réalisés par le preneur).

Décision du Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en novembre 2019

En novembre 2019, le Comité d'Interprétation a précisé qu'il convenait de considérer l'économie d'ensemble du contrat – et non uniquement les pénalités contractuelles – pour déterminer la période exécutoire d'un contrat de location (*"in applying paragraph B34 and determining the enforceable period of the lease described in the request, an entity considers the broader economics of the contract, and not only contractual termination payments"*).

Comme le rappelle le Comité d'Interprétation dans sa décision de novembre 2019, cette approche est cohérente avec l'objectif de l'IASB de refléter, dans la comptabilisation des contrats de location, les attentes raisonnables d'une entité quant à la période d'utilisation de l'actif sous-jacent (cf. IFRS 16.BC156).

En effet, considérer uniquement les pénalités (ou d'autres paiements prévus par le contrat) pour déterminer la période exécutoire aurait conduit à des incohérences dans l'appréciation de la durée d'un contrat de location : dans le cas d'un contrat dans lequel le preneur dispose d'une ou plusieurs périodes optionnelles au-delà de la période non résiliable, sans aucun paiement contractuel lié à la fin de contrat, seule la période non résiliable aurait été prise en compte (alors que la durée du contrat de location aurait pu comprendre, de façon raisonnablement certaine – voire avec un degré de certitude plus important – une ou plusieurs périodes optionnelles).

Ce faisant, le Comité d'Interprétation confirme des précisions qui figuraient déjà dans un matériel pédagogique mis à disposition par l'IASB, en 2017 (*webcast* intitulé *"Lease Term Q&A"*).

Période exécutoire et droit du bailleur à s'opposer à la prolongation du contrat

Au regard du texte de la norme

Le principe énoncé dans le guide d'application de la norme (au paragraphe B34) fixe le terme de la période exécutoire d'un contrat de location au moment où « chaque partie a le droit de résilier le contrat sans autorisation de l'autre partie et sans encourir de pénalité plus qu'insignifiante ».

En l'absence de précision du texte, la question de savoir si un contrat peut cesser d'être exécutoire dans d'autres situations – notamment, en raison d'un droit du bailleur à s'opposer à la prolongation du contrat – restait ouverte.

Certaines considérations relatives au caractère exécutoire des options du preneur figurant dans les bases de conclusion pouvaient en effet laisser penser que le droit du bailleur à s'opposer à la prolongation du contrat était susceptible, à lui seul, de rendre non exécutoire le contrat (cf. IFRS 16.BC127 : *"to be part of a contract, any options to extend or terminate the lease that are included in the lease term must also be enforceable ; [...] If optional periods are not enforceable, for example, if the lessee cannot enforce the extension of the lease without the agreement of the lessor, the lessee does not have the right to use the asset beyond the non-cancellable period. [...] In assessing the enforceability of a contract, an entity should consider whether the lessor can refuse to agree to a request from the lessee to extend the lease"*).

Décision du Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en novembre 2019

Dans sa décision de novembre 2019, le Comité d'Interprétation a précisé qu'un contrat de location n'est plus exécutoire qu'à la seule condition énoncée dans le guide d'application de la norme ("*Applying paragraph B34, a lease is no longer enforceable only when both parties have such right*").

Dit autrement, le principe énoncé au paragraphe B34 du guide d'application de la norme constitue une condition nécessaire et suffisante pour qu'un contrat de location cesse d'être exécutoire.

Ainsi, un contrat de location cesse d'être exécutoire si et seulement si chaque partie a le droit de résilier le contrat sans autorisation de l'autre partie et sans encourir de pénalité plus qu'insignifiante. Considéré isolément, le droit d'une seule des parties (preneur ou bailleur) de résilier le contrat n'est donc jamais suffisant pour limiter la période exécutoire d'un contrat de location.

La décision du Comité d'Interprétation de novembre 2019 a ainsi confirmé la primauté du principe énoncé au paragraphe B34 du guide d'application de la norme sur certaines considérations figurant au paragraphe BC127 des bases de conclusion (voir commentaire ci-avant).

En résumé

Au regard des précisions apportées par le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en novembre 2019, il apparaît qu'un contrat de location n'est exécutoire que dans l'une des trois situations suivantes :

- aucune des parties n'a le droit de résilier le contrat sans autorisation de l'autre partie ; ou

Ce cas semble *a priori* assez rare en pratique, une résiliation unilatérale étant généralement toujours possible, moyennant le versement d'une indemnité à l'autre partie (en application de dispositions légales, à défaut de précisions du contrat).

- seule une des deux parties dispose d'un droit de résilier le contrat sans autorisation de l'autre partie ; ou
- les deux parties disposent d'un droit de résilier le contrat sans autorisation de l'autre partie, mais l'une d'entre elles (au moins) encourt une pénalité plus qu'insignifiante, si elle exerce ce droit (la notion de pénalité recouvrant toute incitation économique négative résultant de la fin du contrat et non uniquement les pénalités contractuelles).

27. Comment déterminer la durée de location des contrats à durée indéfinie ou indéfiniment reconductibles ?

[IFRS 16.18 ; IFRS 16.B34; IFRS 16.BC156]

La question porte sur une typologie particulière de contrats :

- un contrat à durée indéfinie est généralement un contrat que le preneur et le bailleur peuvent résilier unilatéralement à tout moment (ou, parfois, après une période initiale déterminée), moyennant un préavis ;
- un contrat indéfiniment reconductible est généralement un contrat à durée fixe (par exemple : un an), renouvelé automatiquement par tacite reconduction à l'échéance, sauf dénonciation de l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis.

De prime abord, les deux situations évoquées ci-dessus peuvent sembler soulever une difficulté pour la détermination de la période exécutoire du contrat – laquelle constitue, pour rappel, la durée maximale d'un contrat de location (voir question 24).

En réalité, la démarche à suivre pour déterminer la durée de ces contrats ne diffère pas de celle applicable à d'autres types de contrats de location comprenant, au-delà de la période non résiliable, une ou plusieurs périodes optionnelles.

Concernant la détermination de la période exécutoire pour cette typologie de contrat, le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) a en effet apporté des précisions, en novembre 2019, qui sont à notre avis valables pour l'ensemble des contrats de location (voir question 26).

Dans ces situations, il convient donc :

- dans un premier temps, de déterminer la période exécutoire en tenant compte de l'économie d'ensemble du contrat ;
- puis, dans un second temps, de déterminer la durée raisonnablement certaine du contrat de location en tenant compte des options dont le preneur dispose et qui affectent la durée du contrat de location.

À notre avis, dans ces situations, il est également possible, en pratique, de procéder « plus directement » :

- en considérant, au-delà de la période non résiliable (correspondant généralement, dans le cas d'un contrat de location à durée indéfinie, à la durée du préavis de résiliation, et dans le cas d'un contrat de location indéfiniment reconductible, à la première période d'engagement ferme), les périodes optionnelles dont le preneur dispose (en pratique, il s'agit typiquement de contrats dans lesquels le preneur dispose, au-delà de la période non résiliable, d'une ou plusieurs périodes optionnelles) ;
- en identifiant ensuite, parmi ces périodes optionnelles, celles qui sont raisonnablement certaines – le contrat est alors nécessairement exécutoire au moins jusqu'au terme des périodes optionnelles que le preneur est raisonnablement certain d'utiliser (voir question 25).

28. Quelles sont les interactions entre la durée d'amortissement des agencements indissociables de l'actif sous-jacent et la durée d'un contrat de location ?

[IAS 16.6 ; IAS 16.50 ; IAS 16.56-57 ; IFRS 16.B34 ; IFRS 16.B37]

Un preneur, lorsqu'il applique le modèle général de comptabilisation d'IFRS 16 à un contrat de location (voir question 31), comptabilise à son actif un droit d'utilisation dont la durée d'amortissement, en application d'IFRS 16, ne peut être supérieure à la durée du contrat de location (voir question 24), sauf dans certains cas spécifiques (voir question 45).

IFRS 16 n'apporte en revanche aucune précision sur la durée d'amortissement des agencements comptabilisés à l'actif du preneur selon IAS 16 – *Immobilisations corporelles* : ceux-ci doivent donc être amortis, en application de cette norme, sur leur durée d'utilité, c'est-à-dire la période pendant laquelle le preneur s'attend à pouvoir les utiliser. Selon IAS 16, cette période doit être déterminée en tenant compte notamment des « limites juridiques ou similaires sur l'usage de l'actif, telles que les dates d'expiration des contrats de location ».

Néanmoins, lorsque ces agencements sont indissociables de l'actif sous-jacent (i.e. le preneur ne peut les utiliser et en bénéficier qu'aussi longtemps qu'il utilise l'actif sous-jacent ; dit autrement, leur durée d'utilité ne peut être supérieure à la durée d'utilité du droit d'utilisation), faut-il limiter leur durée d'amortissement à la durée du contrat de location (comme requis par IFRS 16 pour la durée d'amortissement du droit d'utilisation) ?

Précisions apportées par le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC)

La décision du Comité d'Interprétation de novembre 2019 évoquée précédemment (voir question 26) a également apporté des précisions utiles à ce sujet :

Bien que la question analysée porte sur une typologie particulière de contrats – les contrats à durée indéfinie ou indéfiniment reconductibles (voir question 27) –, les réponses apportées par le Comité d'Interprétation, qui s'appuient sur les principes généraux de la norme, s'appliquent à notre avis à l'ensemble des contrats relevant d'IFRS 16.

- tout d'abord, la réponse du Comité d'Interprétation a permis de confirmer que les textes applicables n'imposent pas de limiter la durée d'amortissement des agencements indissociables de l'actif sous-jacent à la durée du contrat de location et que ceux-ci sont donc amortis sur leur durée d'utilité, déterminée conformément à IAS 16 ;
- par ailleurs, le Comité d'Interprétation a considéré que :
 - au regard des dispositions d'IAS 16, une entité arriverait souvent à la conclusion qu'elle ne s'attend pas à utiliser les agencements indissociables de l'actif sous-jacent au-delà de la durée du contrat de location ;
 - si une entité conclut qu'elle s'attend à utiliser les agencements indissociables de l'actif sous-jacent au-delà d'une date à laquelle le contrat de location peut être résilié, l'existence de ces agencements constitue une indication que l'entité pourrait encourir une pénalité plus qu'insignifiante en cas de résiliation. En conséquence, il convient alors d'examiner si la période exécutoire du contrat de location ne recouvre pas au moins la durée d'utilité de ces agencements.

En effet, un preneur, s'il agit comme un agent économique rationnel, ne devrait conclure qu'il s'attend à utiliser les agencements indissociables de l'actif sous-jacent sur une certaine durée que si cela est dans son intérêt (*a fortiori*, s'il a investi de manière significative pour les réaliser ou les faire construire). Une partie de cet avantage économique serait donc perdue dans l'hypothèse où la durée pendant laquelle le preneur utilise ces agencements s'avère plus courte. Si cette « perte » est jugée plus qu'insignifiante, alors :

- en application du principe énoncé au paragraphe B34 du guide d'application d'IFRS 16 (voir question 26), la période exécutoire du contrat de location recouvre au moins la durée d'utilité de ces agencements ;
- par la suite, l'appréciation du caractère « raisonnablement certain » de toute période optionnelle au-delà de la période non résiliable, au sein de cette période exécutoire, doit tenir compte notamment (d'autres paramètres peuvent devoir être pris en compte : voir question 25) de l'incitation économique négative que représenterait l'abandon des aménagements indissociables de l'actif sous-jacent avant la fin de leur période d'utilité.

Le Comité d'Interprétation introduit ainsi une présomption de cohérence entre la durée d'amortissement des agencements indissociables de l'actif sous-jacent et la durée du contrat de location correspondant.

À notre avis, il peut cependant exister des situations justifiant un amortissement des agencements au-delà de la durée d'un contrat de location – notamment lorsque le preneur s'attend à renouveler le contrat et à utiliser les agencements sur une période supplémentaire, sans être pour autant raisonnablement certain de renouveler.

29. La période exécutoire des baux commerciaux en France peut-elle être supérieure à la durée juridique du contrat initial ?

Problématique

En France, le bail commercial (dit « bail 3-6-9 ») est un contrat de location d'un local dans lequel un fonds de commerce est exploité. Ses principales caractéristiques sont encadrées par la loi (C. com. L145-1 à L145-60). Elles sont résumées ci-après :

- en général, le bail initial a une durée de neuf ans, avec possibilité pour le preneur de résilier le contrat après la troisième et la sixième année, sans pénalité ;
- au terme des neuf ans du bail initial (ou du bail renouvelé), le preneur peut demander son renouvellement (qui constitue juridiquement un nouveau bail), ce que le bailleur peut :
 - soit accepter : dans ce cas, le preneur bénéficie de conditions de loyers généralement favorables par rapport aux conditions de marché (du fait des dispositifs prévus par la loi pour encadrer, dans un tel cas, l'évolution des loyers par rapport au bail précédent) ;
 - soit refuser : dans ce cas, le bailleur doit verser une indemnité (dite « d'éviction ») au preneur ;

L'indemnité d'éviction doit notamment compenser le préjudice subi par le preneur du fait de la perte de son fonds de commerce.

- le nombre de renouvellements n'est pas limité ;

En pratique, il n'est pas rare que les locataires restent dans les locaux largement au-delà de la période initiale de neuf ans.

- si aucune partie ne se manifeste, le bail se prolonge tacitement au terme des neuf ans et devient un contrat à durée indéterminée (dans ce cas, le preneur perd certains des avantages attachés au contrat initial, notamment la possibilité de transmettre le bail à un tiers et le bénéfice des dispositifs d'encadrement des loyers prévus par la loi, après la première période triennale du bail prolongé).

Discussions et positions de place

Dans le cadre des réflexions accompagnant la transition vers IFRS 16 en France, la question s'était posée de savoir si, dans le cas d'un bail commercial français, la période exécutoire – laquelle constitue, pour rappel, la durée maximale d'un contrat de location (voir question 24) – se limitait à la durée juridique du contrat initial (neuf ans en général) ou pouvait, le cas échéant, être supérieure à cette durée.

Tenant compte des précisions apportées par la décision du Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) de novembre 2019 (voir question 26), les clarifications suivantes ont été apportées en juillet 2020 :

- l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a publié un « relevé de conclusions relatif à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location » qui concerne l'application d'IFRS 16 aux baux commerciaux français : tout en constatant que « *les situations de tacite prolongation sont peu fréquentes et généralement temporaires* », l'ANC précise dans ce texte que « *la période de tacite prolongation, qui peut intervenir dans certaines circonstances, constitue juridiquement un prolongement du bail initial et est prise en compte dans la période exécutoire si le preneur peut raisonnablement anticiper qu'il aura intérêt à utiliser cette disposition et/ou que le bailleur ne pourra donner congé sans pénalité significative ; il est alors tenu compte de la date jusqu'à laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail au-delà du terme contractuel* » ;

Le relevé de conclusions publié par l'ANC en juillet 2020 annule et remplace un précédent relevé de conclusions, publié en février 2018, dans lequel l'ANC concluait que la période exécutoire d'un bail commercial était limitée à la durée juridique du bail initial (« *au plan comptable, il n'existe pas d'option de renouvellement au terme du bail et la période pendant laquelle le contrat est exécutoire est généralement de 9 ans* »).

- la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) a indiqué, dans une note publiée par le Bureau du Comité Comptable du Département EIP (« IFRS 16 – Durée de location – Application de la décision de l'IFRS IC de novembre 2019 aux baux commerciaux 3-6-9 français »), que « *la logique d'analyse du caractère raisonnablement certain en fonction des incitations économiques (IFRS 16.B37) doit s'appliquer à toutes les formes de prolongation possibles (tacite prolongation, renouvellement du bail, ...)* ».

Au regard des positions exprimées par l'ANC et la CNCC, il apparaît donc que la période exécutoire d'un bail commercial français peut être supérieure à la durée juridique du contrat initial (selon la CNCC, quelle que soit la forme juridique que prend ensuite la poursuite du contrat entre le bailleur et le preneur).

À notre avis

Dans le cas d'un bail commercial français :

- la durée qui doit être retenue pour l'application d'IFRS 16 reflète, comme pour tout contrat de location, la durée pendant laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail ;
- cette durée n'est pas nécessairement limitée par la durée juridique du bail initial.

Il convient en effet, comme précisé par le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en novembre 2019, de déterminer la période exécutoire d'un contrat de location en tenant compte de l'économie d'ensemble du contrat (voir question 26).

30. À quels moments la durée du contrat doit-elle être révisée ?

[IFRS 16.20-21 ; IFRS 16.45.b ; IFRS 16.Annexe A; IFRS 16.B41]

La durée d'un contrat de location n'est pas obligatoirement révisée à chaque fin de période, mais seulement lorsque les dispositions d'IFRS 16 le prévoient.

L'IASB a en effet estimé qu'une révision de la durée d'un contrat de location à chaque fin de période induirait des coûts trop importants pour les entités (cf. IFRS 16.BC185).

Les dispositions d'IFRS 16 conduisent à différencier les situations, selon que :

- les termes et conditions du contrat restent inchangés ;
- les termes et conditions du contrat sont modifiés.

Termes et conditions du contrat inchangés

La durée d'un contrat de location, déterminée selon les règles prévues par IFRS 16, intègre certaines hypothèses relatives aux futurs choix d'option du preneur et du bailleur (voir question 24). Cette durée peut donc évoluer, même si les termes et conditions du contrat restent inchangés :

- soit en raison d'une réappréciation du caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) par le preneur, dans le futur, de ses options affectant la durée du contrat ;
- soit en raison d'un changement de la période non résiliable consécutif à l'exercice (ou au non-exercice) d'une option, si la durée du contrat de location intégrait une hypothèse différente.

Des dispositions spécifiques d'IFRS 16 s'appliquent dans chacune de ces deux situations, parfois de manière différenciée selon que l'entité intervient en tant que preneur ou en tant que bailleur. Ainsi :

- seuls les preneurs ont l'obligation, dans certaines circonstances, de réapprécier le caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) par le preneur, dans le futur, de ses options affectant la durée ;
- en revanche, lors d'un changement de la période non résiliable, une entité, qu'elle soit en position de preneur ou de bailleur, doit réviser la durée d'un contrat de location.

En pratique, après la date de prise d'effet du contrat, un bailleur n'a donc plus à réapprécier le caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) par le preneur d'options affectant la durée.

À quel moment la durée d'un contrat de location doit-elle être révisée par un preneur pour refléter une réappréciation des futurs choix d'options du preneur ?

IFRS 16 impose à un preneur de réapprécier le caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) de ses options quand survient un événement significatif ou un changement significatif de circonstances qui, à la fois :

- est sous son contrôle ; et

Ceci afin de ne pas obliger un preneur à réapprécier systématiquement ses futurs choix d'options à chaque fois que les conditions de marché évoluent (cf. IFRS 16.BC185).

- affecte le caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) de ses options.

L'identification de tels événements ou changements de circonstances nécessite par conséquent l'exercice du jugement.

En pratique, une action ou une décision significative du preneur est généralement requise pour caractériser un tel événement ou changement de circonstances (un changement d'intention du preneur en réaction à une évolution des conditions de marché n'étant pas, à lui seul, suffisant).

Le guide d'application de la norme fournit quelques exemples illustrant de tels événements ou changements de circonstances :

- la réalisation d'aménagements significatifs des locaux loués dont le preneur attend des avantages économiques importants au moment où l'option est exerçable ;
- une modification ou une personnalisation importante de l'actif sous-jacent ;
- la conclusion d'un contrat de sous-location pour une période s'étendant au-delà de la durée du contrat de location principal ;
- une décision du preneur ayant un lien pertinent direct avec la décision d'exercer ou non l'option (telle que : une décision d'étendre le champ d'application d'un contrat de location pour y inclure un actif sous-jacent supplémentaire ; une décision de se séparer d'un actif similaire à l'actif sous-jacent ; une décision de se séparer d'une *business unit* dans laquelle le droit d'utilisation de l'actif est utilisé).

Dans les états financiers du preneur, à la date de survenance de l'événement ou du changement de circonstances, la dette de location est réestimée (voir question 46) pour tenir compte de la durée révisée du contrat de location.

À quel moment la durée d'un contrat de location doit-elle être révisée par une entité (preneur ou bailleur) pour tenir compte d'un changement de la période non résiliable ?

Lors d'un changement de la période non résiliable, une entité, qu'elle soit en position de preneur ou de bailleur, doit réviser la durée d'un contrat de location.

IFRS 16 cite, à titre d'exemples de tels changements :

- l'exercice ou le non-exercice d'une option par le preneur (si la durée du contrat de location intégrait une hypothèse différente) ;
- la survenance d'un événement qui oblige ou interdit l'exercice d'une option par le preneur (si la durée du contrat de location intégrait une hypothèse différente).

À notre avis, il convient d'inclure dans ces changements l'exercice d'une option de résiliation à la main du bailleur, puisqu'un tel événement :

- conduit à un changement de la période non résiliable – celle-ci incluant, par définition, les périodes couvertes par une option de résiliation à la main du bailleur (voir question 24) ;
- interdit, de fait, au preneur l'exercice d'options portant sur des périodes ultérieures (que le contrat de location peut, dans certains cas, contenir).

À la date de survenance du changement de la période non résiliable :

- dans les états financiers du preneur : la dette de location est réestimée (voir question 46) pour tenir compte de la durée révisée du contrat de location ;

Pour un preneur, dans le cas où ce changement résulte d'un choix d'option de sa part, l'application de ces dispositions suppose, en pratique, l'absence d'événement ou de changement de circonstances significatif sous son contrôle qui aurait déjà indiqué, en amont du changement de la période non résiliable, que la durée du contrat de location devait être révisée en ce sens.

- dans les états financiers du bailleur : les conséquences comptables diffèrent selon la classification du contrat de location (voir question 56).

Modification des termes et conditions du contrat

La durée d'un contrat de location peut également devoir être révisée par une entité (preneur ou bailleur) en cas de modification du contrat, au sens d'IFRS 16, c'est-à-dire lorsque les termes et conditions du contrat sont modifiés pour y introduire un changement :

- soit dans le périmètre du contrat (par exemple : l'ajout ou la résiliation d'un droit d'utilisation d'un ou plusieurs actifs sous-jacents ; l'extension ou la réduction de la durée contractuelle d'un contrat de location) ;

Le terme « durée contractuelle d'un contrat de location » (en anglais : "*contractual lease term*") n'est pas défini dans IFRS 16 et n'est utilisé que dans la définition d'une modification de contrat. À notre avis, ce terme désigne l'ensemble des termes et conditions relatifs à la durée du contrat, qu'il s'agisse de périodes d'engagement ferme ou de périodes optionnelles.

- soit dans son prix.

À la date à laquelle les parties conviennent de cette modification – c'est-à-dire : à la date de modification effective du contrat – et lorsqu'IFRS 16 l'impose (i.e. dans tous les cas où la modification ne se traduit pas uniquement par la comptabilisation d'un contrat séparé), la durée du contrat de location est révisée pour tenir compte de la modification du contrat :

- dans les états financiers d'un preneur (voir question 48) ;
- dans les états financiers d'un bailleur : les conséquences comptables diffèrent selon la classification du contrat de location (voir question 56).

En résumé

Cas	Date à laquelle un preneur doit réviser la durée d'un contrat de location	Comptabilisation
Termes et conditions contractuels inchangés Réappréciation, par un preneur, de ses futurs choix d'options affectant la durée Changement de la période non résiliable	À la date de survenance de l'événement ou du changement de circonstances déclenchant la réappréciation par le preneur de ses futurs choix d'options À la date de survenance du changement de la période non résiliable	Voir question 46
Modification de contrat (ne se traduisant pas uniquement par la comptabilisation d'un contrat séparé)	À la date de modification effective du contrat	Voir question 48

Cas	Date à laquelle un bailleur doit réviser la durée d'un contrat de location	Comptabilisation
Changement de la période non résiliable, les termes et conditions contractuels restant inchangés	À la date de survenance du changement de la période non résiliable	Conséquences comptables différentes selon la classification du contrat (voir question 56)
Modification de contrat (ne se traduisant pas uniquement par la comptabilisation d'un contrat séparé)	À la date de modification effective du contrat	

Comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur

31. Quel est le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur ?

[IFRS 16.22-60]

Le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur se traduit par la comptabilisation d'un actif – appelé droit d'utilisation – et d'une dette de location.

La comptabilisation commence à compter de la date de prise d'effet du contrat (c'est-à-dire : la date à laquelle un bailleur met l'actif loué à la disposition du preneur pour son utilisation).

L'IASB a en effet considéré qu'un contrat de location crée typiquement, pour le preneur (cf. IFRS 16.BC22-27) :

- un droit à utiliser l'actif sous-jacent similaire à celui dont dispose l'acheteur d'un actif en contrepartie de paiements échelonnés, lorsque tous les paiements convenus n'ont pas encore été versés (i.e. le droit d'utilisation reste conditionné au versement des paiements convenus) ;
- une obligation de verser les paiements du contrat au bailleur à partir du moment où l'actif sous-jacent a été mis à disposition.

La base d'évaluation du droit d'utilisation est le coût. La valeur initiale du droit d'utilisation (voir question 43) intègre donc la valeur actualisée des paiements futurs du contrat, autrement dit la valeur initiale de la dette de location (voir question 32).

Selon l'IASB, cette base d'évaluation est pertinente car, étant similaire à celle retenue pour les actifs sous-jacents relevant d'IAS 16 – *Immobilisations corporelles* et d'IAS 38 – *Immobilisations incorporelles* (cf. IFRS 16.BC148), elle permet une comparaison entre la valeur des actifs contrôlés et la valeur des droits d'utilisation portant sur des actifs sous-jacents similaires.

Ce modèle général de comptabilisation ne s'applique pas toujours, la norme prévoyant certaines exemptions (optionnelles) à l'application de ce modèle (voir question 4) et certaines exceptions (obligatoires) à la prise en compte des paiements du contrat dans l'évaluation de la dette de location (voir question 34). Lorsqu'un contrat de location n'est pas comptabilisé au bilan ou lorsque certains paiements du contrat ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la dette de location, l'information fournie en annexe doit permettre à l'utilisateur d'apprécier leur effet sur les états financiers (voir questions 53 et 54).

32. Comment évaluer la dette de location initialement ?

[IFRS 16.26-28 ; IFRS 16.Annexe A]

À la date de prise d'effet du contrat, un preneur appliquant le modèle général de comptabilisation des contrats de location (voir question 31) comptabilise une dette de location.

L'IASB ayant considéré qu'un preneur n'a généralement pas d'obligation de payer avant la mise à disposition de l'actif sous-jacent (cf. IFRS 16.BC142), IFRS 16 ne prévoit pas qu'une dette de location soit comptabilisée avant cette date.

Toutefois, ces mêmes bases de conclusion précisent qu'un passif peut devoir être comptabilisé avant la date de prise d'effet du contrat lorsque le contrat répond à la définition d'un contrat déficitaire selon IAS 37 ("*onerous contract*"), c'est-à-dire lorsque les coûts inévitables pour remplir le contrat excèdent les avantages économiques attendus (cf. IAS 37.10). Si tel est le cas, une provision doit être comptabilisée en application d'IAS 37 (comme pour tout contrat déficitaire).

Compte tenu du modèle général de comptabilisation des contrats de location par un preneur, il s'agit d'un des rares cas dans lesquels un contrat de location peut donner lieu à la comptabilisation d'une provision pour contrat déficitaire (voir question 7).

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements futurs entre le preneur et le bailleur au titre du contrat de location.

En pratique, la valeur initiale de la dette de location résulte de trois paramètres :

- la durée du contrat de location (voir questions 24 à 30) ;
- les paiements du contrat de location (voir questions 34 à 38) ;
- le taux d'actualisation (voir questions 39 à 42).

Les deux derniers paramètres sont déterminés en cohérence avec le premier, comme expliqué plus en détails ci-après.

33. Comment évaluer la dette de location ultérieurement ?

[IFRS 9.3.3.1 ; IFRS 16.36-46]

Après avoir déterminé les paramètres de calcul de la dette de location lors de sa comptabilisation initiale (durée du contrat de location, paiements du contrat de location, taux d'actualisation), sa valeur comptable évolue ensuite « mécaniquement » sous l'effet :

- du calcul d'intérêts au taux d'actualisation de la dette de location (qui augmente la valeur comptable de la dette) – ce taux étant celui utilisé pour l'évaluation initiale de la dette de location (voir question 39) ou, le cas échéant, un taux révisé (voir question 42) ;

Les intérêts qui résultent de ce calcul sont comptabilisés en résultat, sauf si une autre norme requiert leur inclusion dans la valeur comptable d'un autre actif.

- des flux de paiements pris en compte dans l'évaluation de la dette (voir question 34) (qui diminuent la valeur de la dette, dans le cas de paiements du preneur au bailleur).

Il s'agit donc d'un modèle d'évaluation ultérieure proche de celui d'une dette financière comptabilisée au coût amorti selon IFRS 9.

Illustration :

Un preneur conclut un contrat de location d'une durée de trois ans, prenant effet le 1^{er} janvier N.
 Pour chaque année du contrat, il est prévu un loyer fixe de 100 kEUR payable à terme échu, le 1^{er} janvier de l'année suivante. Ainsi, le premier paiement du contrat doit intervenir le 1^{er} janvier N+1.
 Le taux d'intérêt implicite du contrat n'étant pas aisément déterminable, le preneur détermine le taux d'endettement marginal pour ce contrat à la date de prise d'effet : 5%.
 Au niveau de son tableau de flux de trésorerie (TFT), le preneur a choisi de présenter les flux de paiement d'intérêts en flux de financement.

À la date de prise d'effet du contrat, le 1^{er} janvier N, la dette de location est évaluée comme suit :

$$V_{initiale} = \sum_{t=1}^3 \frac{100}{(1 + 5\%)^t} = 272 \text{ kEUR}$$

Ultérieurement, la dette de location évolue de la façon suivante :

Au 31 décembre N :

- Au bilan, la dette de location est évaluée comme suit :

$$V_{31/12/N} = V_{initiale} - \text{paiements effectués} + \text{intérêts}$$

$$V_{31/12/N} = 272 \text{ kEUR} - 0 + (5\% \times 272 \text{ kEUR}) = 286 \text{ kEUR}$$

- Au compte de résultat : une charge d'intérêts de 14 kEUR (= 5% x 272 kEUR) est comptabilisée.
- Au TFT : aucun impact (aucun flux de trésorerie n'est encore intervenu).

Au 31 décembre N+1 :

- Au bilan, la dette de location est évaluée comme suit :

$$V_{31/12/N+1} = V_{31/12/N} - \text{paiements effectués} + \text{intérêts}$$

$$V_{31/12/N+1} = (286 \text{ kEUR} - 100 \text{ kEUR}) \times (1 + 5\%) = 195 \text{ kEUR}$$

- Au compte de résultat : une charge d'intérêts de 9 kEUR (= 5% x 186 kEUR) est comptabilisée.
- Au TFT : les 100 kEUR décaissés le 1^{er} janvier N+1 sont présentés en flux de financement (dont 14 kEUR en intérêts payés et 86 kEUR en remboursement de la dette).

Au 31 décembre N+2 :

- Au bilan, la dette de location est évaluée comme suit :

$$V_{31/12/N+2} = V_{31/12/N+1} - \text{paiements effectués} + \text{intérêts}$$

$$V_{31/12/N+2} = (195 \text{ kEUR} - 100 \text{ kEUR}) \times (1 + 5\%) = 100 \text{ kEUR}$$

- Au compte de résultat : une charge d'intérêts de 5 kEUR (= 5% x 95 kEUR) est comptabilisée.
- Au TFT : les 100 kEUR décaissés le 1^{er} janvier N+2 sont présentés en flux de financement (dont 9 kEUR en intérêts payés et 91 kEUR en remboursement de la dette).

Au 31 décembre N+3 :

- Au bilan, il n'existe plus de dette de location puisque celle-ci a été intégralement remboursée le 1^{er} janvier N+3 (la formule de calcul utilisée précédemment reste cependant valable) :

$$V_{31/12/N+3} = V_{31/12/N+2} - \text{paiements effectués} + \text{intérêts}$$

$$V_{31/12/N+3} = 100 \text{ kEUR} - 100 \text{ kEUR} + 0 \text{ kEUR} = 0 \text{ kEUR}$$

- Au TFT : les 100 kEUR décaissés le 1^{er} janvier N+3 sont présentés en flux de financement (dont 5 kEUR en intérêts payés et 95 kEUR en remboursement de la dette).

L'évolution de la dette peut se résumer comme suit :

Exercice	Ouverture (kEUR)	Paiements (kEUR)	Intérêts courus (kEUR)	Clôture (kEUR)
N	272	0	14	286
N+1	286	-100	9	195
N+2	195	-100	5	100
N+3	100	-100	0	0

Par ailleurs, les paramètres de calcul de la dette de location (durée du contrat de location, paiements du contrat de location, taux d'actualisation) peuvent évoluer au cours du temps. IFRS 16 prévoit des dispositions spécifiques selon que cette évolution résulte :

- des termes et conditions du contrat initial : une réestimation de la dette de location est alors nécessaire (voir question 46) ; ou

Cela peut être le cas, par exemple, lorsque l'indice ou le taux sur lequel un paiement variable est indexé évolue ou lorsque l'exercice ou le non-exercice d'une option modifie les paiements du contrat de location.

- d'une modification des termes et conditions du contrat (voir question 48).

Enfin, une dette de location est décomptabilisée lorsqu'elle est éteinte – c'est-à-dire (suivant les précisions apportées au paragraphe 3.3.1 d'IFRS 9, applicable aux dettes de location comptabilisées en application d'IFRS 16) : « lorsque l'obligation précisée au contrat est exécutée, lorsqu'elle est annulée ou lorsqu'elle expire ».

Concernant les allègements de loyers : voir question 50.

34. Paiements du contrat : quels sont les paiements à prendre en compte dans l'évaluation de la dette de location ?

[IFRS 16.27-28 ; IFRS 16.Annexe A]

Compte tenu des dispositions d'IFRS 16, les paiements à prendre en compte dans l'évaluation de la dette de location sont ceux qui, à la fois :

- n'ont pas encore été payés à la date d'évaluation ;
- sont relatifs au droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du contrat de location. Dit autrement, il s'agit de paiements :
 - relatifs au contrat de location (ou à la composante locative) ; et

L'identification des paiements relatifs au contrat de location peut nécessiter une analyse attentive du contexte et des termes et conditions du contrat. En principe, il est nécessaire de déterminer au préalable si le contrat comprend plusieurs composantes dont une composante locative (voir question 10). Si c'est le cas, il peut être nécessaire d'allouer la rémunération totale prévue au contrat entre ses différentes composantes pour identifier la part de cette rémunération qui est relative à la composante locative étudiée (voir question 12).

- dus au titre des périodes comprises dans la durée du contrat de location ;

Ainsi, les paiements contractuellement dus au titre de périodes optionnelles sont pris en compte dans l'évaluation de la dette de location dans la mesure où la durée de location, déterminée conformément aux règles prévues par IFRS 16 (voir question 24), comprend ces périodes optionnelles (ce que la norme précise d'ailleurs explicitement pour les pénalités de résiliation, comme présenté ci-après).

- ne sont pas des paiements variables, sauf s'ils sont fonction d'un indice ou d'un taux (par exemple : un indice des prix à la consommation, un taux d'intérêt de référence ou une variable reflétant l'évolution des prix du marché locatif).

Les paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la dette de location, mais sont comptabilisés en résultat (sauf si une autre norme requiert leur inclusion dans la valeur comptable d'un autre actif) à mesure qu'ils sont dus.

L'IASB semble avoir essentiellement considéré que les avantages attendus de la prise en compte de l'ensemble des paiements variables dans l'évaluation de la dette de location, en termes de qualité des états financiers, ne justifiaient pas les coûts de mise en œuvre d'une telle disposition (en ce sens, cf. IFRS 16.BC169).

IFRS 16 précise par ailleurs que les paiements à prendre en compte dans l'évaluation de la dette de location incluent la typologie de paiements suivante :

- les paiements fixes (y compris les paiements dits « fixes en substance » – voir question 36), diminués de tout avantage incitatif à la location (voir question 35) ;
- les paiements variables en fonction d'un indice ou d'un taux (par exemple : un indice des prix à la consommation, un taux d'intérêt de référence ou une variable reflétant l'évolution des prix du marché locatif), dont les flux sont évalués sur la base de l'indice ou du taux en vigueur à la date d'évaluation ;

- les paiements attendus au titre de garanties de valeur résiduelle (i.e. garantie donnée au bailleur selon laquelle la valeur de l'actif sous-jacent ne sera pas, en tout ou partie, inférieure à une valeur donnée à la fin du contrat de location) ;

Les bases de conclusion (cf. IFRS 16.BC171) précisent que leur évaluation doit refléter le montant qu'un preneur s'attend raisonnablement à devoir payer.

- le prix d'exercice d'une option d'achat de l'actif sous-jacent par le preneur dont l'exercice est raisonnablement certain (cette appréciation étant conduite de manière similaire à la démarche mise en œuvre pour apprécier le caractère « raisonnablement certain » de l'exercice ou du non-exercice par le preneur d'une option affectant la durée d'un contrat de location : voir question 25) ;
- les pénalités liées à la résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location (voir question 24) reflète l'exercice par le preneur d'une option de résiliation.

35. Paiements du contrat : à quoi correspondent les avantages incitatifs à la location ?

[IFRS 16.27 ; IFRS 16.Annexe A]

Selon IFRS 16, les avantages incitatifs à la location (en anglais : *"lease incentives"*) correspondent :

- aux paiements que le bailleur fait au preneur, en lien avec un contrat de location ; ou
- au remboursement ou à la prise en charge de coûts du preneur par le bailleur (par exemple : le paiement des pénalités dues par le preneur à un tiers en raison de la résiliation du bail précédent).

La norme ne précise cependant pas comment déterminer :

- si un paiement fait par le bailleur au preneur est ou non en lien avec un contrat de location ;

Il convient donc d'examiner tous les faits et circonstances de la transaction et, en premier lieu, de s'appuyer sur les dispositions d'IFRS 16 (similaires à celles d'IFRS 15) relatives :

- à l'identification des composantes distinctes (voir question 10) : ainsi, un paiement fait par le bailleur au preneur en contrepartie du transfert de contrôle au bailleur d'un bien ou d'un service pourrait devoir s'analyser comme une transaction distincte du contrat de location ;
- au regroupement des contrats (voir question 14) : si l'avantage reçu par le preneur résulte d'un accord conclu avec le bailleur à une date éloignée de la date de conclusion du contrat de location, les deux transactions ne devraient en principe pas être regroupées.

- si des coûts remboursés ou pris en charge par le bailleur sont des coûts du preneur ou du bailleur.

Cette difficulté se pose en particulier dans le cas où le preneur réalise des travaux d'agencements sur l'actif sous-jacent dont le coût est remboursé ou pris en charge par le bailleur : de tels coûts peuvent en effet être représentatifs d'avantages pour le preneur (par exemple : s'il bénéficie des agencements pendant la durée du contrat de location) ou pour le bailleur (par exemple : si ces agencements augmentent significativement la valeur résiduelle de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location).

À notre avis, il convient de déterminer qui, du preneur ou du bailleur, contrôle les agencements en question et doit ainsi les comptabiliser en immobilisation à son bilan :

- si le preneur contrôle les agencements réalisés sur l'actif sous-jacent (i.e. le preneur contrôle l'utilisation des agencements jusqu'au terme de leur vie économique), leur remboursement ou leur prise en charge par le bailleur constitue un avantage incitatif à la location (s'agissant d'un coût incombant au preneur) ;
- dans le cas contraire, les agencements ayant vraisemblablement dans ce cas une valeur économique non négligeable à la fin du contrat de location, leur remboursement ou leur prise en charge par le bailleur pourra être considéré rémunérer leur acquisition par le bailleur, le preneur réalisant alors les travaux pour le compte du bailleur : le contrat de location sera alors réputé porter sur un actif sous-jacent incluant les travaux d'agencements réalisés et la dette de location sera calculée à partir des paiements de loyers, sans déduction du remboursement ou de la prise en charge du coût des travaux par le bailleur.

Dans certains cas, l'identification des avantages incitatifs à la location peut donc nécessiter l'exercice du jugement de manière importante.

Selon IFRS 16, les avantages incitatifs à la location font partie des paiements du contrat. À ce titre :

- s'ils sont réglés par le bailleur avant (ou à) la date de prise d'effet du contrat de location : ils viennent diminuer la valeur initiale du droit d'utilisation (voir question 43) ;

Illustration :

Dans le cadre d'un contrat de location, un bailleur accepte de participer aux coûts de déménagement du preneur et lui verse à ce titre un montant forfaitaire à la date de prise d'effet du contrat.

Ce paiement correspondant à un avantage incitatif à la location, aucun produit n'est comptabilisé dans les états financiers du preneur (par ailleurs, le preneur comptabilise ses coûts de déménagement en charges lorsqu'ils sont encourus). Le paiement forfaitaire du bailleur est comptabilisé au bilan du preneur dans un compte de trésorerie en contrepartie d'une diminution du droit d'utilisation (il fait partie du coût « net » d'acquisition du droit d'utilisation).

- s'ils sont réglés par le bailleur après la date de prise d'effet du contrat de location : ils sont pris en compte, pour leur valeur actualisée, dans l'évaluation de la dette de location (voir question 32).

Quelle que soit la date de règlement par le bailleur des avantages incitatifs à la location, ces dispositions conduisent donc, en pratique, à les comptabiliser de manière étalée en compte de résultat, via l'amortissement du droit d'utilisation (selon une approche similaire à celle prévue dans l'ancienne interprétation SIC 15 – *Avantages dans les contrats de location simple*).

Ce principe n'apparaît toutefois pas de manière explicite dans IFRS 16.

Dans le cas d'un contrat de location non comptabilisé au bilan du preneur (voir question 4), en l'absence de droit d'utilisation à amortir, la question peut se poser de savoir à quel rythme comptabiliser le produit relatif à un avantage incitatif à la location (une question analogue se pose dans le cas où le montant de l'avantage incitatif à la location est supérieur à la valeur comptable du droit d'utilisation).

À notre avis, d'une manière générale, il convient de comptabiliser l'impact en résultat des avantages incitatifs à la location de manière cohérente avec les dispositions d'IFRS 16 relatives aux paiements du contrat, c'est-à-dire :

- lorsqu'un contrat de location n'est pas comptabilisé selon le modèle général applicable aux preneurs, mais selon l'une des deux exemptions offertes par la norme (voir question 4) : de manière étalée sur la durée du contrat de location (ce qui implique, lorsque le règlement de l'avantage par le bailleur intervient au début du contrat, de comptabiliser un produit différé au passif du bilan du preneur) ;
- dans tous les autres cas : de manière étalée sur la durée d'utilité du droit d'utilisation de l'actif sous-jacent (ou, en l'absence de droit d'utilisation à amortir parce que le montant de l'avantage incitatif à la location est supérieur à la valeur comptable du droit d'utilisation, sur ce que serait cette durée) ou, s'ils prennent la forme d'un montant fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux, à mesure qu'ils sont dus par le bailleur.

Illustration :

Une entreprise conclut un contrat pour louer des ordinateurs portables pendant trois ans afin d'équiper ses collaborateurs. La date de prise d'effet du contrat est le 1^{er} janvier N.

Le contrat prévoit un loyer fixe annuel de 120 kEUR, payable le 31 décembre.

En contrepartie de l'engagement ferme de l'entreprise sur une durée de trois ans, le loueur accepte de prendre en charge le coût d'une formation initiale à la sécurité informatique à destination des collaborateurs de l'entreprise, commandée par l'entreprise auprès d'un prestataire externe. À ce titre, le contrat de location prévoit que le loueur verse à l'entreprise 12 kEUR le 1^{er} janvier N.

L'entreprise décide d'appliquer l'exemption offerte par IFRS 16 relative aux contrats portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur (en effet, au sein du contrat conclu entre l'entreprise et le loueur, chaque location d'ordinateur portable représente une composante distincte éligible à l'exemption, compte tenu de la valeur à neuf de l'actif sous-jacent).

Le paiement reçu du loueur à la prise d'effet du contrat représente pour l'entreprise un avantage incitatif à la location. À notre avis, cet avantage doit être comptabilisé de manière étalée sur la durée du contrat de location, en déduction du loyer.

La charge annuelle de loyer s'élève ainsi à : $120 \text{ kEUR} - 12 \text{ kEUR} / 3 = 116 \text{ kEUR}$.

Le preneur comptabilise les écritures suivantes :

Au 1^{er} janvier N (encaissement de l'avantage incitatif à la location) :

(kEUR)	Débit	Crédit
Trésorerie	12	
Produit différé		12

Puis, chaque année (comptabilisation d'une charge de loyer nette de l'avantage incitatif à la location, étalée sur la durée du contrat de location) :

(kEUR)	Débit	Crédit
Charge de loyer	116	
Produit différé	4	
Trésorerie		120

N.B. : l'entreprise comptabilise le coût de la formation en charges pour son montant brut (i.e. sans déduire le paiement reçu du loueur), au moment où elle reçoit le service de formation (i.e. en année N). En effet, comptablement, l'avantage incitatif à la location ne représente pas un élément du coût de la formation, mais un élément du prix de la location.

36. Paiements du contrat : comment distinguer paiements fixes et paiements variables ?

[IFRS 16.B42]

Principes

La distinction entre paiements fixes et paiements variables représente un enjeu particulier pour la comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur, puisque seuls certains types de paiements variables entrent dans l'évaluation de la dette de location selon IFRS 16 (les autres étant comptabilisés en contrepartie du résultat, à mesure qu'ils sont dus : voir question 34).

La norme apporte peu de précisions sur cette distinction.

Un parallèle peut être fait avec un instrument d'emprunt dont les intérêts peuvent, en pratique, être calculés :

- soit selon un taux fixe sur la durée de l'emprunt (on parle alors d'instrument « à taux fixe ») : la valeur nominale de tous les flux contractuels est connue dès la conclusion du contrat ;
- soit selon un taux révisé périodiquement en fonction d'un taux de référence ou d'autres variables (on parle alors d'instrument « à taux variable ») : la valeur nominale de tous les flux contractuels n'est pas connue dès la conclusion du contrat, puisqu'elle sera définie, pour chaque flux, à la date de refixation de la variable de référence.

Ainsi :

- une dette de location constituée de paiements fixes peut s'apparenter, économiquement, à une dette d'emprunt à taux fixe, dans la mesure où la valeur nominale de tous les flux contractuels est connue dès la conclusion du contrat ;
- une dette de location constituée de paiements variables peut s'apparenter, économiquement, à une dette d'emprunt à taux variable, dans la mesure où la valeur nominale de tous les flux contractuels n'est pas connue dès la conclusion du contrat.

Précisons que le référentiel IFRS ne définit pas les notions d'instruments d'emprunt à taux fixe et d'instruments d'emprunt à taux variable.

L'introduction, dans le guide d'application de la norme, de la notion de paiement « fixe en substance » (en anglais : "*in-substance fixed lease payments*") est toutefois suffisante pour en déduire que, dans tous les cas, une analyse en substance est nécessaire pour effectuer la distinction entre paiements fixes et paiements variables.

S'il s'agit de paiements variables, il est ensuite nécessaire d'examiner s'ils varient en fonction d'un indice ou d'un taux pour déterminer s'ils doivent être pris en compte dans l'évaluation de la dette (voir question 34).

IFRS 16 définit les paiements « fixes en substance » comme des paiements dont la forme peut comporter une variabilité, mais qui sont, en substance, inévitables.

Les précisions apportées dans le guide d'application de la norme permettent de comprendre que :

- l'analyse en substance peut conduire à identifier, au sein d'un flux de paiement, une partie fixe en substance, le solde du flux de paiement étant alors considéré comme un paiement variable (par exemple : dans le cas d'un loyer fonction du chiffre d'affaires annuel du preneur avec un minimum garanti, la part du loyer correspondant au minimum garanti représente un paiement fixe en substance) ;
- un paiement variable peut acquérir un caractère fixe en substance en cours de vie du contrat, du fait de l'évolution du contexte (la distinction entre paiements fixes et paiements variables peut donc devoir être réexaminée en cours de contrat).

Application

Le guide d'application de la norme précise ainsi que la notion de paiement fixe en substance recouvre notamment les cas de figure suivants :

- les paiements sont variables dans leur forme, mais les clauses leur donnant un caractère variable ne correspondent à aucune réalité économique, par exemple :
 - les paiements sont conditionnés au fait que l'actif sous-jacent soit exploitable pendant la durée du contrat de location ;
 - les paiements sont conditionnés à la survenance d'un événement qui n'a aucune véritable possibilité de ne pas se produire (par exemple : dans le cadre d'un contrat de location portant sur un local de magasin situé à l'intérieur d'un centre commercial très fréquenté, le paiement d'un loyer annuel fixe conditionné au fait que le preneur réalise au moins un euro de chiffre d'affaires) ;
 - les paiements sont variables en fonction de l'utilisation de l'actif sous-jacent mais perdent leur variabilité à un moment donné après la date de prise d'effet du contrat : selon IFRS 16, ces paiements deviennent alors des paiements fixes en substance ;

Illustration :

Un contrat de location d'une durée de six ans portant sur un emplacement à l'intérieur d'un aéroport prévoit le paiement par le preneur d'un loyer annuel correspondant à 10% du chiffre d'affaires qu'il a réalisé à cet emplacement, avec un minimum garanti à partir de la quatrième année correspondant au loyer annuel moyen sur les trois premières années du contrat.

À la date de prise d'effet du contrat, les paiements de loyer sont intégralement variables.

Toutefois, pendant les trois premières années du contrat, le montant du minimum garanti s'affermi progressivement à mesure que le preneur réalise du chiffre d'affaires. Dès la fin de la première année, le preneur comptabilise donc une dette de location correspondant à la valeur actualisée du paiement, pendant cinq ans, d'un loyer annuel égal à un tiers du loyer dû au titre de la première année du contrat.

- parmi plusieurs séries de paiements qu'un preneur pourrait effectuer, seule une de ces séries est réaliste (IFRS 16 précise que, dans ce cas, c'est cette série de paiements qui doit être prise en compte pour l'évaluation de la dette de location) ;
- parmi plusieurs séries de paiements réalistes, le preneur doit absolument en effectuer au moins une (IFRS 16 précise que, dans ce cas, c'est la série de paiements dont la valeur actualisée est la plus faible qui doit être prise en compte pour l'évaluation de la dette de location).

37. Paiements du contrat : une clause de révision des loyers conduit-elle nécessairement à considérer les paiements du contrat comme variables ?

Les conditions de prix d'un contrat de location peuvent être établies au moyen d'un montant fixé pour le premier terme de paiement et d'une clause de révision périodique pour les termes de paiement suivants. Selon les modalités adoptées, les clauses de révision de loyers prévues dans un contrat peuvent induire, ou non, un élément de variabilité dans les paiements du contrat.

Lorsqu'un contrat de location prévoit, par exemple, une augmentation de 2% du loyer chaque année sur la durée du contrat, il ne s'agit pas de paiements variables, mais de paiements fixes.

Pour reprendre l'analogie évoquée précédemment (voir question 36) : les flux de paiements d'un tel contrat s'apparentent, économiquement, à ceux d'un emprunt à taux fixe (i.e. la valeur nominale de tous les flux contractuels est connue dès la conclusion du contrat).

Dit autrement : un « paiement fixe », au sens d'IFRS 16, ne correspond pas nécessairement au paiement d'annuités constantes sur la durée du contrat de location.

38. Paiements du contrat : les taxes supportées par le bailleur et refacturées au preneur doivent-elles être prises en compte dans l'évaluation de la dette de location ?

Pour rappel, lorsqu'un contrat prévoit un paiement du preneur au titre de coûts supportés par le bailleur, il convient d'examiner si cette refacturation représente la contrepartie d'un bien ou d'un service dont le contrôle est transféré au preneur, ce qui pourrait conduire à identifier une composante non locative distincte (voir question 10). Dans le cas de taxes supportées par le bailleur et refacturées au preneur, il est généralement plus évident de conclure que cette refacturation ne représente pas la contrepartie d'un bien ou d'un service transféré au preneur, auquel cas le montant refacturé fait partie des paiements du contrat, sauf, à notre avis, s'il s'agit de montants collectés pour le compte de tiers (voir commentaire à la question 12).

Les taxes supportées par le bailleur et refacturées au preneur qui font partie des paiements du contrat doivent être analysées pour déterminer s'il s'agit de paiements fixes (en substance) ou variables. S'il s'agit de paiements variables, il est également nécessaire d'analyser si ces paiements varient en fonction d'un indice ou d'un taux pour déterminer s'ils doivent être pris en compte dans l'évaluation de la dette de location (voir question 34).

Cette analyse doit être menée au cas par cas, au regard des modalités de refacturation prévues au contrat et, éventuellement, du mode de calcul de la taxe :

- si le montant refacturé prend la forme d'un forfait (par exemple : le remboursement d'une taxe que le bailleur a réglée avant la prise d'effet du contrat) : alors il s'agit manifestement d'un paiement fixe, à intégrer dans l'évaluation de la dette de location du preneur ;
- si le montant refacturé correspond à celui acquitté chaque année par le bailleur au titre d'une taxe identifiée : alors il est nécessaire d'analyser le mode de calcul de cette taxe pour déterminer s'il doit être pris en compte dans l'évaluation de la dette de location du preneur.

En France, il a été considéré que le remboursement, par le preneur, de la taxe foncière supportée chaque année par le bailleur, ne devait pas être pris en compte dans l'évaluation de la dette de location du preneur, car :

- les paramètres de calcul de la taxe étant susceptibles d'évoluer au cours du temps, il s'agit d'un paiement variable ;
- le mode de calcul de la taxe et les modalités de fixation des paramètres de calcul (assiette et taux) ne permettent pas de considérer qu'il s'agit de paiements fonction d'un indice ou d'un taux.

39. Taux d'actualisation : quel est le taux d'actualisation à retenir pour l'évaluation initiale de la dette de location ?

[IFRS 16.26 ; IFRS 16. Annexe A]

Le taux d'actualisation à retenir pour l'évaluation initiale de la dette de location (voir question 32) est déterminé à la date de prise d'effet du contrat.

Il doit correspondre :

- si celui-ci est aisément déterminable par le preneur (voir question 40), au taux d'intérêt implicite du contrat de location ;
- sinon, au taux d'endettement marginal du preneur.

Les bases de conclusion précisent que l'objectif poursuivi par l'IASB était de définir un taux d'actualisation reflétant la façon dont le prix du contrat a été établi (cf. IFRS 16.BC160). Cet objectif vaut donc, à notre avis, pour les deux modalités de détermination du taux d'actualisation ci-dessus.

Dans son approche, l'IASB semble avoir considéré que :

- le taux d'intérêt implicite d'un contrat de location était la modalité qui permettait de refléter le plus directement la façon dont le prix du contrat avait été établi ;
- mais qu'à défaut de pouvoir aisément le déterminer, il devait être possible de parvenir à un résultat similaire en partant de taux observables, tout en les ajustant pour prendre en compte les spécificités du contrat de location (en ce sens : cf. IFRS 16.BC162).

L'IASB relève d'ailleurs que, dans de nombreux cas, le taux d'intérêt implicite du contrat de location et le taux d'endettement marginal, tels que définis dans IFRS 16, seront probablement similaires (cf. IFRS 16.BC161).

Taux d'intérêt implicite du contrat de location

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est celui qui permet d'égaliser les deux membres de l'équation suivante, établie par nos soins sur la base des précisions d'IFRS 16, et dont chaque terme est évalué en valeur actuelle à la date de prise d'effet du contrat :

$$\left[\sum_{t=1}^n \frac{\text{Paielements du contrat (voir question 34)}}{(1 + \text{taux d'intérêt implicite})^t} \right] + \frac{\text{Valeur résiduelle non garantie (voir question 34)}}{(1 + \text{taux d'intérêt implicite})^{\text{durée du contrat de location}}}$$

$$= \text{Juste valeur de l'actif} + \text{Coûts directs initiaux du bailleur (voir question 59)}$$

Taux d'endettement marginal du preneur

Le taux d'endettement marginal du preneur est celui que le preneur aurait à payer pour emprunter :

- pour une durée similaire à celle du contrat de location,
- avec une garantie similaire,
- le montant nécessaire pour se procurer un bien de valeur similaire au droit d'utilisation,
- dans un environnement économique similaire.

Comme l'a rappelé le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en septembre 2019, le taux d'actualisation résultant de ces dispositions est spécifique à un contrat de location donné (comme le taux d'intérêt implicite d'un contrat de location).

Ce qui n'exclut pas qu'un même taux d'actualisation soit retenu pour plusieurs contrats de location, dès lors que l'application des dispositions d'IFRS 16 en matière de détermination du taux d'actualisation de la dette de location conduisent à la même valeur.

Notamment, dans le cas où une entité comptabilise des contrats de location sur base de portefeuille (voir question 15), l'utilisation d'un taux d'endettement marginal unique pour évaluer la dette de location résultant de l'ensemble des contrats de location au sein d'un portefeuille reste *a priori* cohérente avec ces dispositions (puisque la comptabilisation de contrats de location sur base de portefeuille suppose que ces contrats aient des caractéristiques similaires).

En pratique, le taux d'endettement marginal du preneur relatif à un contrat de location est déterminé à partir de taux d'intérêt observables, ajustés pour prendre en compte les spécificités du contrat de location (voir question 41).

Cette approche semble conforme aux intentions de l'IASB, lors de l'élaboration de la norme (en ce sens : cf. IFRS 16.BC162).

40. Taux d'actualisation : comment apprécier si le taux d'intérêt implicite d'un contrat de location est « aisément déterminable » ?

IFRS 16 ne précise pas comment apprécier si le taux d'intérêt implicite d'un contrat de location est « aisément déterminable ».

Dans les bases de conclusion (cf. IFRS 16.BC161), l'IASB relève que le taux d'intérêt implicite du contrat de location est généralement affecté par l'estimation faite par le bailleur de plusieurs paramètres (notamment la valeur résiduelle de l'actif sous-jacent à la fin du contrat), dont certains ne sont pas toujours connus du preneur (comme les coûts directs initiaux encourus par le bailleur). L'IASB en conclut qu'il est probable que, dans beaucoup de cas, le taux d'intérêt implicite d'un contrat de location ne soit pas aisément déterminable par les preneurs, en particulier lorsque la valeur résiduelle de l'actif sous-jacent à la fin du contrat est significative.

Ce constat de l'IASB semble s'être vérifié en pratique : le taux d'actualisation retenu par les preneurs pour l'évaluation de leurs dettes de location est en effet, le plus souvent, le taux d'emprunt marginal.

Au regard de ce qui précède, il est à notre avis légitime pour un preneur de recourir à son taux d'emprunt marginal, dès lors qu'un ou plusieurs des termes nécessaires et significatifs pour déterminer le taux d'intérêt implicite du contrat de location (voir question 39) ne peut être facilement estimé à partir de données observables.

En pratique, il convient de rester prudent lorsque, dans le cadre de leur relation commerciale, le bailleur fournit au preneur un taux qu'il présente comme étant le taux d'intérêt implicite du contrat de location : sans explication sur la méthodologie de calcul retenue et les données-sources utilisées par le bailleur, il ne sera pas possible de déterminer si ce taux est conforme ou non aux exigences d'IFRS 16.

En conséquence :

- en pratique, dans le cas de contrats de location immobilière, compte tenu d'une valeur résiduelle de l'actif sous-jacent le plus souvent non garantie et significative en fin de contrat, le taux d'intérêt implicite du contrat sera rarement « aisément déterminable » (d'autant moins que la durée du contrat de location sera longue et les prix de marché fluctuants, pour ce type de bien) ;
- en présence de paiements significatifs fonction de variables autres qu'un indice ou un taux (voir question 36), le taux d'intérêt implicite d'un contrat de location ne devrait généralement pas être considéré « aisément déterminable » ;

En effet, l'estimation de ces paiements requiert généralement une part importante d'hypothèses et de jugement. Il semble donc raisonnable de considérer que leur présence dans un contrat tend à complexifier la recherche du taux d'actualisation reflétant la manière dont le prix du contrat a été établi (pour reprendre l'objectif général suivi par l'IASB pour la détermination de ce taux).

- dans le cas où il est difficile de distinguer les paiements du contrat de location et les paiements rémunérant d'autres fournitures du bailleur (telles qu'une composante de services), le taux d'intérêt implicite du contrat de location ne devrait généralement pas être considéré « aisément déterminable ».

Sauf à considérer qu'il convient d'inclure l'ensemble des paiements dans la formule de calcul du taux implicite, ce que ne précise pas IFRS 16 (même si la norme prévoit une option de simplification consistant à intégrer l'ensemble des paiements dans la dette comptabilisée : voir question 11), cette difficulté rend de fait difficilement déterminable le taux implicite d'un contrat de location.

À notre avis, il convient au contraire d'exclure ces paiements rémunérant d'autres fournitures du bailleur (telles qu'une composante de services) pour déterminer le taux implicite du contrat, pour les raisons suivantes :

- sauf décalage temporel important entre la fourniture du bien ou du service et le paiement afférent, ces autres composantes du contrat devraient généralement avoir peu d'incidence en termes d'actualisation des paiements pour l'établissement du prix du contrat ;
- si les paiements au titre d'autres fournitures du bailleur (telles qu'une composante de services) devaient être pris en compte dans la détermination du taux implicite du contrat, alors il conviendrait, par cohérence, d'intégrer la juste valeur de ces autres composantes dans la formule de calcul du taux implicite (ce que ne prévoit pas IFRS 16). À défaut, le taux qui résulterait de la formule de calcul du taux implicite risquerait d'être sans cohérence avec le taux d'endettement marginal du preneur et de ne pas refléter la façon dont les prix du contrat ont été établis.

En revanche, lorsqu'un contrat de location prévoit des paiements fixes et une option d'achat de l'actif sous-jacent pour un prix fixe, que les coûts directs initiaux encourus par le bailleur sont estimés négligeables et que la juste valeur de l'actif sous-jacent est connue, le taux implicite du contrat est généralement aisément déterminable : il s'agit du taux d'actualisation qui permet de rendre la valeur actualisée des paiements du contrat, y compris le paiement du prix d'exercice de l'option d'achat, égale à la juste valeur de l'actif sous-jacent (par exemple : cela peut être le cas de locations de voitures avec option d'achat à prix fixe).

En effet, dans ce cas, l'ensemble des paiements du contrat, constitué par les paiements de loyer et le prix d'exercice de l'option d'achat, représente la contrepartie pour laquelle le bailleur accepte de transférer la totalité de l'actif loué. L'ensemble de ces paiements est donc représentatif du prix auquel le preneur pourrait acheter l'actif en propre, augmenté des intérêts du crédit qu'un vendeur lui accorderait pour réaliser cette acquisition.

41. Taux d'actualisation : pour déterminer le taux d'endettement marginal du preneur, quelles sont les spécificités du contrat de location à prendre en compte ?

[IFRS 16. Annexe A]

Au regard des dispositions d'IFRS 16 et des précisions apportées par les bases de conclusion (voir commentaire à la question 39), l'objectif concernant la détermination du taux d'endettement marginal du preneur peut à notre avis s'exprimer comme suit : il s'agit de déterminer le taux d'intérêt d'une transaction d'emprunt répliquant les caractéristiques du contrat de location analysé.

En pratique, ce taux est généralement reconstitué à partir d'un taux d'intérêt observable (qui peut ne pas être spécifique à l'entité – comme un taux de rendement d'obligations d'entreprises ou un taux sans risque), ajusté pour tenir compte des spécificités du contrat de location.

Il est en effet rare qu'un preneur dispose, pour tous ses contrats de location, de transactions d'emprunt comparables sur l'ensemble des paramètres qu'IFRS 16 requiert de considérer pour la détermination du taux d'emprunt marginal.

Les ajustements à apporter aux taux d'emprunt observables pour déterminer le taux d'emprunt marginal spécifique à un contrat de location peuvent nécessiter la mise en œuvre de techniques financières quantitatives (extrapolation à partir de courbes de taux, recherche des primes de risque spécifiques, etc.).

La définition du taux d'endettement marginal du preneur dans IFRS 16 mentionne plusieurs paramètres à prendre en compte : environnement économique, caractéristiques du preneur, durée, capital emprunté, garanties. Ce sont donc ces paramètres qu'un preneur doit considérer pour identifier les ajustements à apporter au taux d'intérêt retenu comme « point de départ » lorsque celui-ci s'éloigne des caractéristiques du contrat de location.

En revanche, la norme n'apporte aucune précision sur la manière d'apprécier ces paramètres ou d'adapter un taux d'intérêt aux spécificités du contrat.

Il n'est malheureusement pas possible de s'appuyer sur des dispositions similaires contenues dans d'autres normes, en raison, tout d'abord, du manque général de précision des normes sur le taux d'actualisation à utiliser (un projet de recherche sur les taux d'actualisation a été mené à l'IASB, entre 2014 et 2017, mais n'a pas débouché sur des propositions précises d'amendements aux normes existantes) ; ensuite, parce que, du fait des spécificités du taux d'actualisation à retenir pour l'évaluation des dettes location selon IFRS 16, le taux d'endettement marginal du preneur, de manière évidente, diffère :

- du Coût Moyen Pondéré du Capital ou CMPC (en anglais : *Weighted Average Cost of Capital* ou WACC), souvent utilisé comme base d'estimation du taux d'actualisation à retenir pour le calcul de la valeur d'utilité des actifs selon IAS 36 (puisque ce taux intègre le coût des capitaux propres) ;
- du taux utilisé pour la capitalisation des coûts d'emprunt, tel que défini dans IAS 23 (puisque ce taux reflète généralement le coût d'emprunt moyen d'une entité sur une période passée, lequel peut différer du coût d'emprunt marginal de l'entité à une date donnée) ;
- du taux d'actualisation des engagements envers le personnel, tel que défini dans IAS 19 (puisque la qualité de crédit du preneur ne relève pas nécessairement de la catégorie « entreprises de haute qualité » et que les engagements envers le personnel sont généralement constatés sur une durée plus longue que les contrats de location).

La détermination du taux d'emprunt marginal d'un contrat de location nécessite donc l'exercice du jugement de manière importante.

Par exemple :

Paramètres	Éléments à considérer (à notre avis) pour adapter un taux aux spécificités d'un contrat de location
Environnement économique	• Date à laquelle le taux est évalué • Devise de règlement des paiements du contrat de location • Risques propres à l'environnement économique dans lequel est situé l'actif sous-jacent et à son utilisation envisagée (ceux-ci étant susceptibles d'influer sur la valeur résiduelle de l'actif sous-jacent)
Caractéristiques du preneur	• Qualité de crédit du preneur (dont, si significatif, l'impact de la dette de location supplémentaire sur l'endettement du preneur) (*)
Durée	• Durée du contrat de location • Possiblement (**): profil des paiements sur la durée du contrat de location
Capital emprunté	• Valeur du droit d'utilisation (du moins, une valeur approchée de ce droit puisqu'à ce stade, le droit d'utilisation n'a pas encore été évalué)
Garanties	• Garanties du contrat de location : ○ valeur de l'actif sous-jacent (le fait de récupérer le contrôle de l'actif en cas de défaut de paiement des loyers par le preneur s'apparente, en soi, à un mécanisme de garantie) ○ le cas échéant, garantie de valeur résiduelle accordée au bailleur ○ le cas échéant, autres garanties accordées au bailleur par le preneur ou par des parties liées au preneur • Restrictions et <i>covenants</i> imposés au preneur par le contrat de location (dans la mesure où ces restrictions et <i>covenants</i> influeraient sur la détermination du taux d'intérêt d'un emprunt comportant ces dispositions)

* : la qualité de crédit des entités au sein d'un même groupe pouvant varier d'une entité à l'autre, il est *a priori* nécessaire de tenir compte de la qualité de crédit de l'entité qui porte le contrat en tant que preneur et de l'ajuster des garanties intra-groupe implicites ou explicites

** : en septembre 2019, le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) a précisé qu'IFRS 16 n'exige pas explicitement qu'un preneur détermine son taux d'endettement marginal de sorte à refléter le profil des paiements du contrat de location, mais que, compte tenu de l'objectif initial de l'IASB (cf. IFRS 16.BC162), il serait cohérent de prendre comme point de départ le taux observable d'un emprunt avec un profil de paiements similaire à celui du contrat de location

42. Taux d'actualisation : dans quels cas, au cours de la vie du contrat de location, faut-il le réviser ?

[IFRS 16.40-43 et IFRS 16.45]

Une fois déterminé dans le cadre de l'évaluation initiale de la dette de location (voir question 32), le taux d'actualisation n'est pas réévalué, sauf dans certaines situations particulières.

Selon l'IASB (cf. IFRS 16.BC193), cette approche est en effet cohérente avec celle retenue pour les instruments financiers évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Dans certaines situations de réestimation de la dette de location (voir question 46), le taux d'actualisation doit être concomitamment réévalué. Le tableau ci-dessous synthétise, dans les différentes situations possibles, la modalité applicable concernant le taux d'actualisation :

Situation de réestimation obligatoire de la dette de location	Taux d'actualisation réévalué (pour la durée résiduelle du contrat de location)	Taux d'actualisation inchangé
Révision de la durée du contrat de location (*) (**) (voir question 30)	X	
Changement dans l'appréciation du caractère raisonnablement certain de l'exercice, par le preneur, d'une option d'achat de l'actif sous-jacent (*)	X	
Changement dans l'estimation du montant à payer au titre d'une garantie de valeur résiduelle		X
Changement des paiements du contrat résultant : - de l'évolution de l'indice ou du taux (autre qu'un taux d'intérêt variable) utilisé pour calculer les loyers variables - de l'évolution du taux d'intérêt variable utilisé pour calculer les loyers variables	X	X

(*) : en cas de survenance d'un événement significatif ou d'un changement significatif de circonstances qui, à la fois, est sous le contrôle du preneur et affecte le caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) des options à sa main

(**) : ou en cas de changement de la période non résiliable du contrat

Selon l'IASB (cf. IFRS 16.BC194-195) :

- dans les deux premières situations présentées ci-dessus, « l'économie » du contrat est modifiée, ce qui justifie la révision du taux d'actualisation ;
- dans la dernière situation présentée ci-dessus, la révision du taux d'actualisation est cohérente avec les dispositions d'IFRS 9 relatives à l'évaluation ultérieure au coût amorti des dettes financières à taux variable.

Par ailleurs, en pratique, un nouveau taux d'actualisation devra être déterminé en cas de modification de contrat (voir question 48) puisque :

- lorsque la modification du contrat ne se traduit pas uniquement par la comptabilisation d'un contrat séparé, la durée du contrat de location doit être révisée, ce qui correspond à une situation de réestimation obligatoire de la dette de location dans laquelle le taux d'obligation doit être réévalué (comme indiqué dans le tableau ci-avant) ;
- lorsque la modification du contrat se traduit uniquement par la comptabilisation d'un contrat séparé (le contrat initial restant donc inchangé), par définition, la comptabilisation de ce nouveau contrat requiert de déterminer un nouveau taux d'actualisation à la date de prise d'effet du contrat.

43. Comment évaluer le droit d'utilisation initialement ?

[IFRS 16.23-25 ; IFRS 16.B43-44]

À la date de prise d'effet du contrat, un preneur appliquant le modèle général de comptabilisation des contrats de location (voir question 31) comptabilise un droit d'utilisation à l'actif dont la valeur initiale correspond à :

- la somme des éléments suivants :
 - le montant initial de la dette de location (voir question 32) ;
 - les paiements de loyer effectués avant (ou à) la date de prise d'effet du contrat ;
 - les coûts directs initiaux encourus par le preneur (i.e. les coûts qui n'auraient pas été encourus si le contrat de location n'avait pas été conclu).

À l'instar des coûts incrémentaux d'obtention d'un contrat, tels que définis dans IFRS 15 (cf. **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, question 62), la notion de « coût direct initial » dans IFRS 16 correspond à une notion de coût incrémental. Les bases de conclusion d'IFRS 16 soulignent qu'il s'agit de notions cohérentes entre les deux normes (cf. IFRS 16.BC150).

Illustration :

Dans certains pays, le preneur d'un bail commercial peut être tenu de payer un montant au preneur précédent pour l'acquisition de ses droits (« droit au bail »). Pour le nouveau preneur, ce montant répond à la définition d'un coût direct initial et se trouve donc inclus dans l'évaluation initiale du droit d'utilisation (le « droit au bail » ne peut donc plus être comptabilisé de manière distincte à l'actif du preneur, comme c'était le cas, en pratique, avant l'application d'IFRS 16).

Ce traitement comptable semble par ailleurs confirmé par un exemple illustratif de la norme (exemple 13).

- une estimation des coûts que le preneur devra engager pour le démantèlement ou la remise en état de l'actif sous-jacent d'un contrat de location ou du site sur lequel cet actif est situé, à moins que ces coûts ne soient encourus du fait de l'utilisation du droit d'utilisation pendant une période donnée pour produire des stocks (dans ce cas, le preneur applique IAS 2 – *Stocks* à ces coûts) ;

Dans les deux cas, IFRS 16 précise que ces coûts sont provisionnés et évalués selon les dispositions d'IAS 37 – *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*.

- déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus par le preneur avant (ou à) la date de prise d'effet du contrat (voir question 35).

Illustration :

Une entreprise conclut un contrat pour la location d'entrepôts. Dans ce cadre, l'entreprise a l'obligation de remettre en état les entrepôts à l'issue du contrat. À la date de prise d'effet du contrat, la dette de location de l'entreprise est évaluée à 200 kEUR et le passif résultant de l'obligation de remise en état est évalué à 50 kEUR.

Par ailleurs, à la date de prise d'effet du contrat, l'entreprise :

- verse au bailleur un loyer d'avance de 5 kEUR ;
- paie un montant de 10 kEUR à l'agent immobilier (rémunération due en raison de la conclusion du contrat), analysé comme un coût direct initial du contrat de location ;
- reçoit un paiement du bailleur de 2 kEUR (participation du bailleur aux frais d'agence supportés par l'entreprise), analysé comme un avantage incitatif à la location.

Les impacts sur le bilan de l'entreprise à la date de prise d'effet du contrat peuvent être représentés comme suit :

ACTIF (kEUR)		PASSIF (kEUR)	
Droit d'utilisation ⁽¹⁾	263	Dette de location	200
Trésorerie ⁽²⁾	-13	Provision pour remise en état	50
Total	250	Total	250

(1) : la valeur initiale du droit d'utilisation est calculée comme suit :

Dette de location	200
+ Provision pour remise en état	50
+ Loyer prépayé	5
+ Coûts directs initiaux	10
- Avantage incitatif à la location	-2
= Droit d'utilisation	263

(2) : les impacts en trésorerie comprennent le loyer prépayé (-5 kEUR), la rémunération de l'agent immobilier (-10 kEUR) et le paiement reçu du bailleur (2 kEUR).

Enfin, le guide d'application de la norme précise que les coûts relatifs à la construction ou à la conception de l'actif sous-jacent encourus avant la date de prise d'effet du contrat (dans certains cas, l'actif sous-jacent peut en effet nécessiter d'être construit ou adapté en vue de l'utilisation envisagée par le preneur) ne relèvent pas d'IFRS 16 : ces coûts sont à comptabiliser selon les normes qui leur sont applicables (telles qu'IAS 16 – *Immobilisations corporelles* ou IAS 38 – *Immobilisations incorporelles*).

À notre avis, lorsque de tels coûts sont activés en application d'IAS 16 ou d'IAS 38 (par exemple : dans le cadre d'un projet d'investissement qui pourrait être effectué en propre), il convient ensuite de les reclasser au sein du droit d'utilisation à la date de prise d'effet du contrat, s'agissant de coûts indissociables du droit d'utilisation.

44. Comment évaluer le droit d'utilisation ultérieurement ?

[IAS 16.29-30 ; IAS 16.43-62A ; IAS 36.9-10 ; IAS 40.30; IFRS 5.5 ; IFRS 5.25 ; IFRS 16.30-35]

IFRS 16 requiert qu'un droit d'utilisation soit évalué ultérieurement selon le modèle du coût, sauf :

- si le preneur applique le modèle de la juste valeur d'IAS 40 – *Immeubles de placement* à ses immeubles de placement : dans ce cas, le preneur doit obligatoirement appliquer ce modèle à un droit d'utilisation répondant à la définition d'un immeuble de placement ;
- si le preneur applique le modèle de la réévaluation d'IAS 16 – *Immobilisations corporelles* à une catégorie d'immobilisations corporelles : dans ce cas, le preneur peut choisir d'appliquer ce modèle à un droit d'utilisation portant sur un actif sous-jacent relevant de la même catégorie.

L'évaluation ultérieure du droit d'utilisation d'un actif sous-jacent se veut ainsi cohérente avec la manière dont de nombreux actifs non financiers sont évalués lorsqu'ils sont contrôlés par une entité (cf. IFRS 16.BC148).

Pour rappel, en matière d'évaluation ultérieure des actifs non financiers, le référentiel IFRS prévoit un choix entre le modèle du coût et celui de la réévaluation :

- dans le cas des immeubles de placement : le choix de modèle s'applique à l'ensemble de ces actifs ;
- dans le cas des immobilisations corporelles : ce choix s'exerce par catégorie d'actifs similaires (il en va de même pour les immobilisations incorporelles).

En pratique, le modèle de la réévaluation d'IAS 16 est rarement utilisé. La grande majorité des droits d'utilisation ne répondant pas à la définition d'un immeuble de placement est donc comptabilisée selon le modèle du coût.

Sous réserve de certaines précisions propres à IFRS 16 relativement à la durée d'amortissement d'un droit d'utilisation (voir question 45), le modèle du coût devant être appliqué à un droit d'utilisation après la date de prise d'effet du contrat est celui prévu par IAS 16 pour les immobilisations corporelles.

Ainsi :

- après la prise d'effet du contrat, la valeur initiale du droit d'utilisation (voir question 43), diminuée de son éventuelle valeur résiduelle, est amortie de manière systématique ;

IFRS 16 fixe explicitement la date de démarrage des amortissements à la date de prise d'effet du contrat. Ainsi, l'amortissement débute à la prise d'effet du contrat :

- même si cette date s'inscrit dans une période au titre de laquelle, contractuellement, aucun loyer n'est facturé (par exemple : le fait qu'un bailleur accorde au preneur une franchise de loyer sur les premiers mois du contrat de location, alors que l'actif sous-jacent a été mis à la disposition du preneur, n'entraîne pas le report de la date de démarrage des amortissements) ;
- quelle que soit l'utilisation effective de l'actif sous-jacent par le preneur à partir de cette date (par exemple : la réalisation par le preneur de travaux d'agencements dans un immeuble loué, avant de l'occuper, n'a pas pour effet de décaler la date de début des amortissements, si le preneur a, dès cette date, le droit de contrôler l'utilisation de l'actif ; en revanche, dans la mesure où le droit d'utilisation est nécessaire à la réalisation des travaux d'agencements, la charge d'amortissement du droit d'utilisation pendant la période de réalisation des travaux – sous réserve que cette période constitue une durée normale pour la réalisation des travaux – fait à notre avis partie du coût de production des agencements).

Par la suite, la comptabilisation de l'amortissement étant systématique (comme pour une immobilisation corporelle), le montant d'amortissement comptabilisé n'est pas davantage affecté par :

- l'absence ou la diminution des flux contractuels de loyers (par exemple : une franchise ou un rabais) ;
- une moindre utilisation de l'actif par le preneur (en raison, par exemple, d'une période de ralentissement économique), les méthodes conduisant à un montant d'amortissement proportionnel au niveau d'utilisation de l'actif, telle que la méthode des unités de production, étant rarement utilisées, en pratique, pour les droits d'utilisation.

Enfin, comme pour une immobilisation amortissable, la comptabilisation de l'amortissement cesse à la date de décomptabilisation du droit d'utilisation ou, si elle est antérieure et si le droit d'utilisation est un actif non-courant, à la date de classement du droit d'utilisation en « actif destiné à être cédé » en application d'IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

- la valeur résiduelle et la durée d'utilité du droit d'utilisation doivent être révisées au moins annuellement, tout changement étant comptabilisé comme un changement d'estimation, en application des dispositions d'IAS 8 – *Méthodes comptables, changements d'estimation et corrections d'erreur* ;

Dans certains pays, le preneur d'un bail commercial peut être tenu de payer un montant au preneur précédent pour l'acquisition de ses droits (« droit au bail »). Constituant un coût direct initial du preneur, ce montant est intégré dans la valeur initiale du droit d'utilisation (voir question 43). En outre, l'existence d'un « droit au bail » dans la juridiction concernée constitue un indicateur de l'existence d'une valeur résiduelle possiblement positive pour le droit d'utilisation, devant être considérée lors de sa comptabilisation ultérieure.

En France, considérant que ce droit était porteur d'avantages économiques spécifiques pouvant être, le cas échéant, consommés par le preneur à un rythme différent de celui du droit d'utilisation, il a été considéré que deux approches étaient acceptables (la première ayant notre préférence) pour la prise en compte du « droit au bail » dans l'évaluation ultérieure du droit d'utilisation :

- soit en tant que valeur résiduelle du droit d'utilisation (en pratique, la valeur du « droit au bail » peut alors varier à la hausse ou à la baisse) ;
- soit en tant que composant distinct (au sens d'IAS 16.43) au sein du droit d'utilisation, avec sa propre valeur résiduelle et son propre rythme d'amortissement (en pratique, la valeur du « droit au bail » ne peut alors varier qu'à la baisse).

- un droit d'utilisation est soumis aux dispositions d'IAS 36 – *Dépréciation d'actifs* pour l'identification et l'évaluation des pertes de valeur.

Il en résulte qu'un droit d'utilisation doit faire l'objet d'un test de dépréciation, effectué selon les dispositions d'IAS 36 :

- à chaque fois qu'il existe un indice que le droit d'utilisation a perdu de sa valeur (par exemple : lorsqu'il est envisagé d'abandonner des locaux loués avant l'échéance du bail – voir question 49) ; et
- au moins une fois par an, lorsque le droit d'utilisation fait partie d'une Unité Génératrice de Trésorerie (UGT), ou d'un groupe d'UGT, comprenant un actif incorporel non amortissable (i.e. à durée de vie indéterminée ou non encore prêt à être utilisé) ou un *goodwill*.

Les droits d'utilisation ne générant pas, à de rares exceptions près (par exemple : un droit de location donné en sous-location), des flux de trésorerie largement indépendants de ceux générés par d'autres actifs, ceux-ci sont, le plus souvent, testés au sein d'une UGT.

Enfin, un droit d'utilisation peut devoir être réévalué (à la hausse ou à la baisse) après sa comptabilisation initiale en raison d'une réestimation de la dette de location (voir question 46) ou d'une modification du contrat de location (voir question 48).

45. Quelles sont les précisions propres à IFRS 16 relativement à la durée d'amortissement d'un droit d'utilisation ?

[IAS 16.51 ; IFRS 16.32]

Dans le cas où le modèle du coût est appliqué à l'évaluation ultérieure d'un droit d'utilisation (voir question 44), IFRS 16 requiert que le droit d'utilisation soit amorti :

- sur la durée d'utilité de l'actif sous-jacent lorsque :
 - le contrat de location prévoit le transfert de la propriété de l'actif sous-jacent au preneur à la fin du contrat ; ou
 - la dette de location intègre le prix d'exercice par le preneur d'une option d'achat de l'actif sous-jacent (voir question 32) ;

Dans de tels cas, si la transaction entraîne le transfert du contrôle de l'actif sous-jacent au preneur (pour rappel : le transfert de propriété ne correspond pas nécessairement au transfert de contrôle, mais en est un indicateur – cf. **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, question 61), la transaction devrait être qualifiée « d'achat en substance » (voir commentaire à la question 3).

- sur la durée la plus courte entre la durée d'utilité du droit d'utilisation et celle du contrat de location (voir question 24), dans tous les autres cas.

Cette disposition permet notamment de traiter la situation où la durée d'utilité du droit d'utilisation est plus courte que la durée du contrat de location. Une telle situation, plutôt rare au début d'un contrat de location (sauf si le preneur se voit imposer des conditions de durée standard qui vont au-delà de son besoin), peut se produire ultérieurement, notamment lorsque le contexte économique évolue (voir question 49).

46. Qu'appelle-t-on une « réestimation de la dette de location » et comment est-elle comptabilisée ?

[IFRS 16.39-43 ; IFRS 16.B42]

Qu'appelle-t-on une « réestimation de la dette de location » en pratique ?

Lorsque les paiements du contrat évoluent sans que les termes et conditions du contrat de location aient été modifiés, la dette de location peut devoir être réestimée : en pratique, on parle de « réestimations de la dette de location » pour désigner ces situations et le traitement comptable associé.

Les termes « réestimation de la dette de location » et « modification de contrat » recouvrent donc, en pratique, des situations et des traitements comptables distincts. Néanmoins, la dette de location doit également être réestimée en cas de modification de contrat, lorsque celle-ci ne se traduit pas uniquement par la comptabilisation d'un contrat séparé (voir question 48).

À quel moment intervient-elle ?

En pratique, en l'absence de modification des termes et conditions du contrat de location, une dette de location doit être réestimée lorsqu'IFRS 16 impose une révision de ses paramètres de calcul (durée du contrat de location, paiements du contrat de location, taux d'actualisation), c'est-à-dire :

- en raison d'une révision de la durée d'un contrat de location, lorsqu'IFRS 16 impose une révision de ce paramètre (voir question 30) ;

Pour rappel, IFRS 16 n'a pas retenu le principe d'une révision de la durée des contrats de location à chaque fin de période, mais uniquement dans certaines circonstances spécifiques :

- pour un preneur : en cas de survenance d'un événement significatif ou d'un changement significatif de circonstances qui, à la fois, est sous le contrôle du preneur et affecte le caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) de ses options affectant la durée ; ou
- pour un preneur ou un bailleur : en cas de changement de la période non résiliable du contrat.

- en raison d'un changement dans l'appréciation du caractère raisonnablement certain de l'exercice par le preneur d'une option d'achat de l'actif sous-jacent, lorsqu'IFRS 16 impose une révision de ce paramètre (i.e. dans des conditions similaires au cas précédent) ;

De manière similaire, IFRS 16 a retenu le principe d'une révision de cette appréciation uniquement en cas de survenance d'un événement significatif ou d'un changement significatif de circonstances qui, à la fois, est sous le contrôle du preneur et affecte le caractère raisonnablement certain de l'exercice de l'option (et, au plus tard, lors de l'utilisation ou de l'expiration de l'option, si l'évaluation de la dette de location intégrait une hypothèse différente).

- en raison de l'évolution d'un indice ou d'un taux sur lequel repose un loyer variable, lorsque cette évolution affecte les paiements du contrat ;

L'IASB a considéré cette approche moins complexe et coûteuse qu'une révision, à chaque fin de période, des paiements variables pris en compte dans l'évaluation de la dette de location, une entité étant typiquement tenue de publier des résultats financiers à une fréquence plus importante que la fréquence de changement d'un paiement variable en fonction d'un indice ou d'un taux (cf. IFRS 16.BC190).

En outre, cette disposition évite de devoir réviser la dette de location à chaque mise à jour de l'indice ou du taux, si le contrat prévoit que le loyer variable est révisé moins fréquemment que l'indice ou le taux sur lequel il repose (par exemple : dans le cadre d'un contrat de location comportant un loyer révisable annuellement en fonction de la dernière valeur publiée d'un indice dont la mise à jour intervient trimestriellement, la dette de location est révisée annuellement et non trimestriellement).

- en raison d'une réestimation des paiements attendus au titre d'une garantie de valeur résiduelle ;

IFRS 16 ne précise pas dans quelles circonstances il convient de réestimer une garantie de valeur résiduelle. Les bases de conclusion laissent toutefois entendre qu'une réestimation s'impose chaque fois que l'évolution des conditions économiques, en fin de période, modifie de manière significative l'évaluation d'une garantie de valeur résiduelle (en ce sens, cf. IFRS 16.BC191).

- en raison d'un changement de la catégorisation des paiements du contrat, entre paiement fixe ou fixe en substance (i.e. une catégorie de paiements comprise dans l'évaluation de la dette de location) et paiement fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux (i.e. une catégorie de paiements exclue de l'évaluation de la dette de location et comptabilisée en résultat à mesure que les paiements sont dus).

IFRS 16 n'aborde pas explicitement ces situations qui peuvent toutefois se poser en pratique lorsque, par exemple :

- un paiement variable (sans être fonction d'un indice ou d'un taux) acquiert un caractère fixe en substance en cours de vie du contrat, du fait de l'évolution du contexte (voir question 36) ;
- un paiement initialement considéré fixe en substance, malgré l'existence d'une clause contractuelle susceptible de faire varier son montant (l'activation de cette clause ayant été considérée extrêmement peu probable), varie en cours de vie du contrat (par exemple : dans le contexte de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19, certaines clauses contractuelles déclenchant des allègements de loyers en cas de survenance d'événements exceptionnels – force majeure, fermeture administrative, etc. – ont pu être activées et entraîner ainsi une variabilité de paiements initialement considérés fixes en substance ; à ce sujet : voir question 50).

Comment comptabiliser une réestimation de la dette de location ?

Taux d'actualisation

Suivant les situations, la dette de location est réestimée en utilisant soit le taux d'actualisation initial, soit un taux d'actualisation révisé.

L'utilisation d'un taux d'actualisation révisé est ainsi réservée (voir question 42) :

- soit aux réestimations de la dette de location traduisant un changement dans l'économie du contrat (c'est le cas, selon IFRS 16, lorsque la durée du contrat de location est révisée ou lorsque le caractère raisonnablement certain de l'exercice par un preneur d'une option d'achat de l'actif sous-jacent est réapprécié) ;
- soit aux réestimations de la dette de location reflétant une révision de paiements variables en fonction d'un taux d'intérêt.

Écriture de contrepartie (cas général)

IFRS 16 prévoit qu'une réestimation de la dette de location se comptabilise en contrepartie du droit d'utilisation (conséquence pratique importante : l'impact est constaté en résultat de manière étalée, via l'amortissement du droit d'utilisation) et, en cas de réduction de la dette de location d'un montant supérieur à la valeur comptable du droit d'utilisation, du compte de résultat (pour le montant de la réduction qui excède la valeur comptable du droit d'utilisation).

Illustration :

Un preneur conclut un contrat pour la location d'un local commercial d'une durée de cinq ans, avec prise d'effet au 1^{er} janvier N.

Le contrat prévoit un loyer fixe annuel de 40 kEUR, payable le 1^{er} janvier.

Le contrat prévoit également une revalorisation annuelle du loyer en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux de la juridiction (cet indice, publié par un organisme public de statistiques, est mis à jour trimestriellement), mesurée en comparant les valeurs d'indice publiées au quatrième trimestre de chaque année (l'évolution de l'indice mesurée au quatrième trimestre d'une année permet ainsi de déterminer le loyer à payer le 1^{er} janvier de l'année suivante).

Le taux d'intérêt implicite du contrat n'étant pas aisément déterminable, le preneur détermine le taux d'endettement marginal pour ce contrat à la date de prise d'effet : 5%.

La durée d'utilité du droit d'utilisation est estimée à cinq ans (durée du contrat) par le preneur. Le droit d'utilisation est amorti linéairement dans les états financiers du preneur.

À la prise d'effet du contrat :

Au 1^{er} janvier N, le preneur comptabilise les écritures suivantes :

(kEUR)	Débit	Crédit
Droit d'utilisation ⁽¹⁾	182	
Trésorerie		40
Dette de location ⁽²⁾		142

(1) : la valeur initiale du droit d'utilisation correspond à la somme du loyer prépayé (40 kEUR) et de la valeur initiale de la dette de location (142 kEUR)

(2) : la valeur initiale de la dette de location correspond à la somme des paiements de loyers actualisés au taux de 5% :

(kEUR)	1 ^{er} janvier N+1	1 ^{er} janvier N+2	1 ^{er} janvier N+3	1 ^{er} janvier N+4	Total
Loyer	40	40	40	40	160
Valeur actualisée au taux de 5%	38	36	35	33	142

Rappel : les paiements variables en fonction d'un indice ou d'un taux sont évalués sur la base de l'indice ou du taux en vigueur à la date d'évaluation de la dette de location (voir question 34).

Immédiatement avant la réestimation de la dette de location :

Au titre des trois premiers trimestres de l'année N, le preneur a comptabilisé les écritures suivantes (en cumulé) :

(kEUR)	Débit	Crédit
Charge d'amortissement ⁽³⁾	27	
Droit d'utilisation		27
Charge d'intérêts ⁽⁴⁾	5	
Dette de location		5

(3) : $182 \text{ (valeur initiale du droit d'utilisation)} \times 0,75 / 5 = 27 \text{ kEUR}$

(4) : $142 \text{ (valeur initiale de la dette de location)} \times 5\% \times 0,75 = 5 \text{ kEUR}$

Ainsi, au 30 septembre N :

- le droit d'utilisation s'élève à 155 kEUR (=182 kEUR - 27 kEUR) ;
- la dette de location s'élève à 147 kEUR (= 142 kEUR + 5 kEUR).

Réestimation de la dette de location :

Le 1^{er} octobre N, une nouvelle valeur d'indice est publiée, en progression de 10% par rapport à sa valeur au 1^{er} octobre N-1 (valeur de référence retenue pour l'évaluation du loyer initial).

Cette nouvelle valeur de l'indice affectant les paiements du contrat (le montant de loyer à payer le 1^{er} janvier N+1 est calculé à partir de cette valeur), la dette de location doit être réestimée :

(kEUR)	1 ^{er} janvier N+1	1 ^{er} janvier N+2	1 ^{er} janvier N+3	1 ^{er} janvier N+4	Total
Loyer	44	44	44	44	176
Valeur actualisée au taux de 5%	44	41	39	38	162

Rappel : dans cette situation, le taux d'actualisation reste inchangé (voir question 42).

Par rapport à sa valeur immédiatement avant la réestimation, la dette de location augmente ainsi de 15 kEUR (= 162 kEUR - 147 kEUR).

La dette de location est réestimée en contrepartie du droit d'utilisation :

(kEUR)	Débit	Crédit
Droit d'utilisation	15	
Dette de location		15

Ainsi, au 1^{er} octobre N :

- le droit d'utilisation s'élève à 170 kEUR (=155 kEUR + 15 kEUR) ;
- la dette de location s'élève à 162 kEUR (= 147 kEUR + 15 kEUR).

À la clôture de l'année N :

Au quatrième trimestre de l'année N, l'amortissement du droit d'utilisation et les intérêts de la dette de location sont calculés à partir des valeurs réestimées au 1^{er} octobre N :

(kEUR)	Débit	Crédit
Charge d'amortissement ⁽⁵⁾	9	
Droit d'utilisation		9
Charge d'intérêts ⁽⁶⁾	2	
Dette de location		2

(5) : 170 (valeur réestimée au 1^{er} octobre N du droit d'utilisation) x 0,25 / 5 = 9 kEUR

(6) : 162 (valeur réestimée au 1^{er} octobre N de la dette de location) x 5% x 0,25 = 2 kEUR

Ainsi, au 31 décembre N :

- le droit d'utilisation s'élève à 161 kEUR (=170 kEUR - 9 kEUR) ;
- la dette de location s'élève à 164 kEUR (= 162 kEUR + 2 kEUR).

Écriture de contrepartie (cas particulier des allègements de loyers)

Toutefois, dans le cas particulier des allègements de loyers, les discussions de place à ce sujet (particulièrement importantes en 2020-2021 du fait du contexte de crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19) ont conduit à considérer que ceux-ci, lorsqu'ils ne résultaient pas d'une modification de contrat, devaient généralement se traduire par une réestimation de la dette de location en contrepartie du résultat (sans modifier le droit d'utilisation).

Ce traitement comptable est explicitement mentionné par l'IASB dans un document pédagogique publié en avril 2020 ("IFRS 16 and covid-19, Accounting for covid-19-related rent concessions applying IFRS 16 Leases") : *"if a change in lease payments does not result from a lease modification, that change would generally be accounted for as a variable lease payment. In this case, a lessee applies paragraph 38 of IFRS 16 and generally recognises the effect of the rent concession in profit or loss".*

N.B. : l'ESMA ayant saisi le Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) au sujet de la comptabilisation des allègements de loyers par les bailleurs et les preneurs, les positions pourraient être amenées à évoluer sur ce sujet.

47. Comment traiter les écarts de change liés à une dette de location libellée en devise étrangère ?

[IAS 21.8 ; IAS 21.16 ; IAS 21.23]

Une dette de location, à l'instar des autres passifs financiers, représente un élément monétaire.

Ceci est confirmé par les bases de conclusion d'IFRS 16 (cf. IFRS 16.BC196).

En conséquence, en application d'IAS 21 – *Effets des variations des cours des monnaies étrangères* :

- une dette de location libellée en devise étrangère (c'est-à-dire : libellée dans une devise différente de la devise fonctionnelle de l'entité) doit être réévaluée à chaque fin de période en utilisant le cours de clôture ;
- l'ajustement de réévaluation de la dette de location au nouveau cours de clôture est comptabilisé en contrepartie du compte de résultat.

L'IASB n'a en effet pas souhaité retenir la vue, préconisée par certaines parties prenantes, consistant à comptabiliser l'effet de la réévaluation au cours de clôture d'une dette de location libellée en devise étrangère en contrepartie d'un ajustement du droit d'utilisation.

48. Qu'est-ce qu'une modification de contrat, au sens d'IFRS 16, et comment est-elle comptabilisée ?

[IFRS 16.44-46 ; IFRS 16.Annexe A]

IFRS 16 définit une modification de contrat comme un changement :

- soit dans le périmètre du contrat (par exemple : l'ajout ou la résiliation d'un droit d'utilisation d'un ou plusieurs actifs sous-jacents ; l'extension ou la réduction de la durée contractuelle) ;
- soit dans son prix ;

qui ne faisait pas partie des termes et conditions d'origine.

L'exercice ou le non-exercice d'options peut entraîner une évolution des paramètres de calcul de la dette de location (durée du contrat de location, paiements du contrat de location, taux d'actualisation), si celle-ci était évaluée en intégrant une hypothèse différente. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'une modification de contrat (au sens d'IFRS 16), puisque l'option fait partie du contrat d'origine, mais d'une simple réestimation de la dette de location qui doit être comptabilisée selon les règles applicables à ces situations (voir question 46).

Déterminer si un changement dans les paiements du contrat répond à la définition d'une modification de contrat, au sens d'IFRS 16, peut nécessiter l'exercice du jugement de manière importante.

Tel est notamment le cas lorsque le bailleur accorde au preneur des allègements de loyers (voir question 50).

À notre avis, lorsqu'une telle situation survient, il convient, dans un premier temps, d'examiner les questions qui se posent lors de toute analyse de contrat, à savoir :

- l'unité de compte : la modification entraîne-t-elle un changement dans le nombre de composantes distinctes que comprend le contrat (voir questions 9 et 10) ?
- la (ou les) norme(s) applicable(s) :
 - si de nouvelles composantes distinctes ont-été ajoutées : de quelle(s) norme(s) relèvent-elles (voir questions 1 et 2) ?
 - les composantes initialement identifiées comme des composantes locatives répondent-elles toujours à la définition d'un contrat de location selon IFRS 16 (voir question 8) ?

Dans un second temps, les dispositions d'IFRS 16 conduisent à distinguer selon que la modification conduit ou non à l'ajout d'un droit d'utilisation d'un ou plusieurs actifs sous-jacents supplémentaires (dit autrement : une composante locative distincte) pour une rémunération additionnelle proportionnée à son prix spécifique (voir question 12) :

- si tel est le cas : cet ajout est traité comme un contrat de location séparé ;
- sinon, à la date de modification effective du contrat (qui correspond, pour rappel, à la date à laquelle les parties conviennent de cette modification), la modification entraîne :
 - une allocation de la rémunération totale prévue au contrat entre ses différentes composantes, suivant les dispositions prévues par IFRS 16 (voir question 12) ;
 - une réestimation de la dette de location (dans cette situation, la durée du contrat de location et le taux d'actualisation doivent être révisés : voir questions 30 et 42) en contrepartie du droit d'utilisation avec, dans le cas d'une réduction du périmètre du contrat (i.e. une réduction portant sur la durée ou l'actif sous-jacent du contrat de location), la comptabilisation au préalable d'un gain ou d'une perte en résultat liée à la décomptabilisation d'une partie du droit d'utilisation du contrat d'origine (matérialisant l'effet de cette réduction sur le contrat d'origine).

Bien que cela ne soit pas explicitement précisé dans le corps de la norme, les exemples illustratifs de la norme (exemples 17 et 18) permettent de comprendre que, pour refléter l'effet de la réduction de périmètre sur le contrat d'origine, c'est à la fois une partie du droit d'utilisation et une partie de la dette de location du contrat d'origine qui sont décomptabilisées (dans une proportion reflétant la réduction du périmètre du contrat).

Illustration (réduction de la durée) :

Un preneur conclut un contrat de location d'une durée de six ans pour une surface de bureaux de 1 000 m², prenant effet le 1^{er} janvier N.

Le contrat prévoit un loyer fixe annuel de 120 kEUR, payable le 31 décembre.

Le taux d'intérêt implicite du contrat n'étant pas aisément déterminable, le preneur détermine le taux d'endettement marginal pour ce contrat à la date de prise d'effet : 10%.

La durée d'utilité du droit d'utilisation est estimée à six ans (durée du contrat) par le preneur. Le droit d'utilisation est amorti linéairement dans les états financiers du preneur.

À la date de prise d'effet du contrat, l'échéancier de la dette et le plan d'amortissement du droit d'utilisation, évalués selon IFRS 16, se présentent comme suit :

Exercice	Dette de location (kEUR)				Droit d'utilisation (kEUR)		
	Ouverture	Intérêts courus	Paielements	Clôture	Ouverture	Amortissement	Clôture
N	523	52	-120	455	523	-87	436
N+1	455	45	-120	380	436	-87	348
N+2	380	38	-120	298	348	-87	261
N+3	298	30	-120	208	261	-87	174
N+4	208	21	-120	109	174	-87	87
N+5	109	11	-120	0	87	-87	0

Le 1^{er} janvier N+3, le preneur et le bailleur concluent un amendement au contrat initial réduisant la durée de location de six à quatre ans, sans modifier le montant du loyer au titre de l'année N+3.

Le taux d'endettement marginal du preneur pour ce contrat, réestimé au 1^{er} janvier N+3 (date effective de la modification du contrat), est de 7%.

À la date effective de modification du contrat, le preneur comptabilise les impacts suivants :

Une réduction du périmètre du contrat (durée de location ramenée de six à quatre ans) :

Au 1^{er} janvier N+3, avant prise en compte de la modification de contrat :

- le droit d'utilisation s'élève à 261 kEUR, représentant trois années d'utilisation ;
- la dette de location s'élève à 298 kEUR, correspondant aux trois flux de paiement résiduels de 120 kEUR actualisés au taux initial (soit respectivement 109 kEUR, 99 kEUR et 90 kEUR au titre des années N+3, N+4 et N+5).

Pour refléter la réduction du périmètre du contrat, le preneur décomptabilise :

- une partie du droit d'utilisation d'origine : $261 \text{ kEUR} \times 2/3 = 174 \text{ kEUR}$ (ramenant ainsi le droit d'utilisation à 87 kEUR) ;
- une partie de la dette de location d'origine : $99 \text{ kEUR} + 90 \text{ kEUR} = 189 \text{ kEUR}$ (ramenant ainsi la dette de location à 109 kEUR) ;

et comptabilise en résultat un gain net correspondant à : $-174 \text{ kEUR} + 189 \text{ kEUR} = 15 \text{ kEUR}$.

Le preneur comptabilise ainsi les écritures suivantes :

(kEUR)	Débit	Crédit
Dette de location	189	
Droit d'utilisation		174
Gain		15

Puis, une réestimation de la dette de location pour refléter la réestimation du taux d'actualisation à la date effective de la modification de contrat :

Au 1^{er} janvier N+3, la dette de location réestimée sur la base du nouveau taux d'actualisation s'élève à 112 kEUR (flux de paiement de 120 kEUR dû au 31 décembre N+4, actualisé au taux de 7%).

Après les précédentes écritures comptables matérialisant l'effet de la réduction de périmètre sur le contrat d'origine, la dette de location augmente donc de 3 kEUR (=112 kEUR - 109 kEUR).

La dette de location est réestimée en contrepartie du droit d'utilisation (portant ainsi la valeur du droit d'utilisation à : 87 kEUR + 3 kEUR = 90 kEUR) :

(kEUR)	Débit	Crédit
Droit d'utilisation	3	
Dette de location		3

Illustration (réduction de l'actif sous-jacent) :

Le contrat de location initial est identique à celui de l'exemple précédent.

Le 1^{er} janvier N+4, le preneur et le bailleur concluent un amendement au contrat initial réduisant la surface louée de moitié et ramenant le montant du loyer annuel à 90 kEUR à compter de l'année N+4.

Le taux d'endettement marginal du preneur pour ce contrat, réestimé au 1^{er} janvier N+4 (date effective de la modification du contrat), est de 8%.

À la date de modification du contrat, le preneur comptabilise les impacts suivants :

Une réduction du périmètre du contrat (réduction de moitié de la surface louée) :

Pour refléter la réduction du périmètre du contrat, le preneur décomptabilise :

- la moitié du droit d'utilisation d'origine : $174 \text{ kEUR} / 2 = 87 \text{ kEUR}$;
 - la moitié de la dette de location d'origine : $208 \text{ kEUR} / 2 = 104 \text{ kEUR}$;
- et comptabilise en résultat un gain net correspondant à : $-87 \text{ kEUR} + 104 \text{ kEUR} = 17 \text{ kEUR}$.

Le preneur comptabilise ainsi les écritures suivantes :

(kEUR)	Débit	Crédit
Dette de location	104	
Droit d'utilisation		87
Gain		17

Puis, une réestimation de la dette de location pour refléter l'évolution des paiements de location et la réestimation du taux d'actualisation à la date effective de la modification de contrat :

Au 1^{er} janvier N+4, la dette de location réestimée sur la base du nouveau taux d'actualisation s'élève à 160 kEUR (deux paiements de 90 kEUR, le 31 décembre N+4 et le 31 décembre N+5, actualisés au taux de 8%).

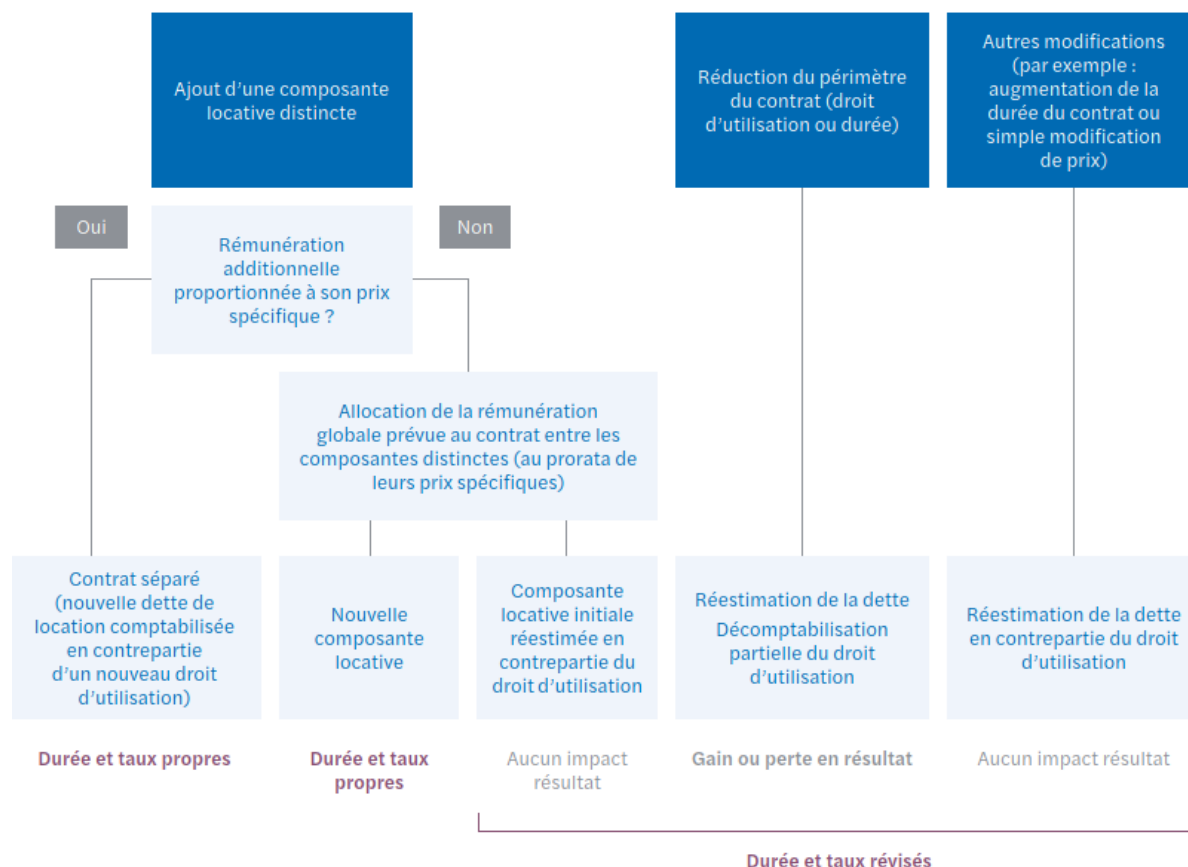
Après les précédentes écritures comptables matérialisant l'effet de la réduction de périmètre sur le contrat d'origine, la dette de location augmente donc de 56 kEUR (=160 kEUR - 104 kEUR).

La dette de location est réestimée en contrepartie du droit d'utilisation (portant ainsi la valeur du droit d'utilisation à : 87 kEUR + 56 kEUR = 143 kEUR) :

(kEUR)	Débit	Crédit
Droit d'utilisation	56	
Dette de location		56

En résumé

Les différents traitements comptables applicables en cas de modification de contrat peuvent être récapitulés à l'aide de l'arbre de décision suivant :



49. Comment traiter un abandon de locaux loués ?

[IAS 16.51 ; IAS 36.12.f ; IAS 37.5.c]

À quel moment un abandon de locaux loués affecte-t-il la comptabilisation d'un contrat de location, selon IFRS 16 ?

Dans diverses situations (arrêt d'activité, déménagement, etc.), un preneur peut être amené à envisager de quitter des locaux loués avant la date initialement envisagée. Dans une telle situation, il peut être important, en pratique, de distinguer deux situations :

- soit le preneur dispose d'options affectant la durée, auquel cas :
 - avant toute modification éventuelle des termes et conditions du contrat, la durée du contrat de location peut devoir être révisée, notamment en cas d'événement ou de changement significatif de circonstances sous le contrôle du preneur qui modifie l'appréciation du caractère raisonnablement certain de l'exercice (ou du non-exercice) par le preneur d'options affectant la durée (voir question 30) ;

Pour rappel : un changement d'intention du preneur en réaction à une évolution des conditions de marché n'est pas, à lui seul, suffisant pour caractériser un tel événement ou changement de circonstances.

- à la survenance d'un tel événement ou changement de circonstances, la dette est réestimée en tenant compte d'une durée et d'un taux révisés (voir question 46) ;

Illustration :

Une entreprise a conclu un bail d'une durée ferme pour son siège social, comprenant une option de résiliation anticipée que l'entreprise, initialement, était raisonnablement certaine de ne pas exercer. Fin 20X0 (alors que le bail est en cours), un projet de relocalisation est autorisé par le conseil d'administration de l'entreprise (incluant la résiliation anticipée du bail actuel et la signature d'un bail portant sur d'autres locaux).

Début 20X1, une notification de résiliation anticipée est envoyée par l'entreprise à son bailleur.

Dans ce cas, la dette de location est réestimée fin 20X0 en tenant compte d'une durée et d'un taux révisés.

- soit le preneur ne dispose d'aucune option affectant la durée (telle qu'une option de résiliation ou de prolongation) :
 - la durée du contrat de location n'est alors révisée qu'en cas de modification de contrat ;
 - celle-ci se comptabilise à la date de modification effective du contrat (voir question 48).

Illustration :

Une entreprise a conclu un bail d'une durée ferme pour son siège social, sans option affectant la durée. Fin 20X0 (alors que le bail est en cours), un projet de relocalisation est autorisé par le conseil d'administration de l'entreprise. Des discussions s'engagent immédiatement avec le bailleur sur les modalités d'une réduction de la durée contractuelle du bail (aucun engagement n'est pris à ce stade).

Début 20X1, un avenant est conclu raccourcissant la durée du bail.

Dans ce cas, la modification du contrat n'est comptabilisée qu'en 20X1 (mais des interactions avec d'autres normes peuvent devoir être considérées fin 20X0 : voir précisions ci-après).

En résumé, concernant le moment auquel un abandon de locaux loués affecte la comptabilisation d'un contrat de location, selon IFRS 16 :

- la réponse peut être différente selon que le preneur dispose ou non d'options affectant la durée (telles qu'une option de résiliation ou de prolongation) ;
- en l'absence d'option, le raccourcissement de la durée d'engagement du preneur ne pouvant résulter que d'une modification du contrat, sa comptabilisation intervient à la date de modification effective du contrat, sans anticipation possible par rapport à cette date ;
- dans tous les cas, un changement d'intention du preneur n'est jamais, à lui seul, suffisant.

Quelles sont les interactions avec d'autres normes à considérer ?

En outre, lorsqu'à la fin de la période, un preneur s'attend à abandonner des locaux et à raccourcir la durée du contrat de location par une modification du contrat qui n'est pas encore effective, il convient de prêter attention aux interactions suivantes avec d'autres normes :

Normes / Problématiques	Interaction à considérer
IAS 16 / Durées d'amortissement des actifs (y.c. droit d'utilisation IFRS 16)	La durée d'amortissement est révisée (prospectivement) au moins annuellement (voir question 44). Ainsi, dans l'exemple précédent : fin 20X0, la durée d'amortissement du droit d'utilisation doit être révisée (prospectivement) et alignée sur sa durée d'utilité, si celle-ci est devenue inférieure à la durée du contrat de location.
IAS 36 / Test de dépréciation des actifs non financiers (y.c. droit d'utilisation IFRS 16)	Un test de dépréciation doit obligatoirement être effectué en présence d'un indice de perte de valeur, notamment en cas de projet de se séparer d'un actif de manière anticipée (voir question 44). Ainsi, dans l'exemple précédent : fin 20X0, un test de dépréciation du droit d'utilisation doit être effectué (rappel : si – comme c'est le cas le plus souvent – le droit d'utilisation ne génère pas de flux de trésorerie largement indépendants de ceux générés par d'autres actifs, ce test s'effectue au niveau d'une UGT).
IAS 37 / Provision pour contrat déficitaire	Les contrats de location comptabilisés au bilan du preneur ne sont pas, en principe, visés par les dispositions de cette norme, le caractère éventuellement onéreux de ces contrats n'ayant pas vocation à être traité par IAS 37, mais plutôt au travers d'un test de dépréciation IAS 36 (voir question 7). Toutefois, dans le cas où le preneur n'a pas retenu la mesure de simplification l'autorisant à ne pas séparer les composantes locatives des composantes non locatives (voir question 11), des composantes de services distinctes devenues déficitaires peuvent être concernées.

50. Comment comptabiliser les allègements de loyers ?

[IFRS 16.2 ; IFRS 16.46A-46B]

Dans un document pédagogique publié en avril 2020 ("*IFRS 16 and covid-19, Accounting for covid-19-related rent concessions applying IFRS 16 Leases*"), l'IASB a apporté des précisions sur la manière d'analyser, au regard des dispositions d'IFRS 16, les allègements de loyers dans le contexte de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19.

Rappelant qu'une modification de contrat, au sens d'IFRS 16, nécessitait un changement des termes et conditions du contrat affectant soit le périmètre du contrat, soit le prix (voir question 48), l'IASB a notamment précisé dans ce document que :

- pour déterminer si les allègements de loyers constituent un changement du prix du contrat, il convient de considérer leur effet global sur les paiements du contrat (dit autrement, il convient d'examiner si les allègements de loyers affectent substantiellement la valeur actualisée des paiements du contrat). Selon l'IASB, une franchise de loyer accordée pour trois mois peut, par exemple, être compensée par une augmentation proportionnelle des loyers sur une période future, de sorte que les paiements du contrat ne soient globalement pas affectés ;
- pour déterminer si les allègements de loyers résultent d'un changement des termes et conditions du contrat, il convient de considérer que le contrat et toute réglementation qui lui est applicable forment un tout (dit autrement, les « termes et conditions du contrat » sont constitués du contrat lui-même et de toute réglementation applicable au contrat). Ainsi, une entité doit comptabiliser les allègements de loyers de la même façon, que ceux-ci résultent d'un changement du texte du contrat lui-même ou d'un changement de la réglementation applicable au contrat.

Cette précision était particulièrement importante dans le contexte de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19, compte tenu des changements parfois apportés par les gouvernements à la réglementation applicable aux contrats de location, pour soutenir l'activité économique.

Ces précisions, qui s'appuient sur une analyse en substance des transactions et événements, s'appliquent à notre avis à tout allègement de loyer accordé par un bailleur (y compris en dehors du contexte de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19).

Cas général

Dans un cas général (hors application des amendements à IFRS 16 concernant le traitement des allègements de loyers liés à la pandémie de COVID-19), il convient donc, en premier lieu, de déterminer si les allègements de loyers résultent d'une modification du contrat, au sens d'IFRS 16 (en s'appuyant notamment sur les précisions ci-avant) :

- lorsque les allègements de loyers résultent d'une modification du contrat, sans autre changement substantiel des termes et conditions du contrat, ceux-ci s'analysent comme une modification de prix : en conséquence, à la date effective de la modification, la dette de location est réestimée (le taux et la durée doivent être révisés) en contrepartie du droit d'utilisation (voir question 48) ;

Tel est le cas, à notre avis, d'allègements de loyers consentis par un bailleur dans le cadre d'un contrat de location prévoyant, en cas de force majeure, une négociation de bonne foi entre les parties pour déterminer les conditions de poursuite du contrat (le fait pour le bailleur de consentir ces allègements de loyers ne résulte *a priori* pas des termes et conditions du contrat initial).

- en l'absence de modification du contrat, il convient d'appliquer, dans ce cas, les dispositions applicables aux réestimations (voir question 46).

Tel est le cas, à notre avis, d'allègements de loyers consécutifs à l'activation d'une clause entraînant, en cas de force majeure, une réduction déterminée des paiements du contrat.

Application des amendements à IFRS 16 concernant le traitement des allègements de loyers liés à la pandémie de COVID-19

Des amendements à IFRS 16 ont été publiés par l'IASB en mai 2020, puis en mars 2021, pour faciliter l'application de la norme dans le cas d'allègements de loyers consentis par un bailleur en raison de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19.

Les mesures de simplification introduites visent uniquement la comptabilisation de ces allègements par un preneur.

Champ d'application

S'agissant de règles d'exception visant à faciliter temporairement l'application de la norme dans un contexte particulièrement difficile pour les entreprises, le champ d'application du premier amendement publié a été volontairement restreint pour ne s'appliquer qu'aux allègements de loyers concernant des paiements du contrat dus, au plus tard, le 30 juin 2021. Le second amendement publié ne fait qu'étendre le champ d'application des mêmes dispositions aux allègements de loyers concernant des paiements du contrat dus, au plus tard, le 30 juin 2022.

Les bases de conclusion (cf. IFRS 16.BC205D.b) précisent que des allègements concernant une série de paiements du contrat s'étendant au-delà de la date limite sont, en intégralité, hors du champ d'application.

Le champ d'application des amendements est par ailleurs restreint aux seuls allègements :

- consentis directement en conséquence de la pandémie de COVID-19 ;
- qui n'augmentent pas globalement la rémunération prévue au contrat ; et

Les bases de conclusion des amendements (cf. IFRS 16.BC205D.b) précisent qu'à cette condition, le fait que les allègements consentis s'accompagnent d'une augmentation des paiements du contrat, même postérieure au 30 juin 2022 (30 juin 2021, dans le texte du premier amendement), n'empêche pas les allègements d'être dans le champ d'application des amendements.

- qui ne s'accompagnent d'aucun autre changement substantiel des termes et conditions du contrat.

Principe

Ces amendements offrent une mesure de simplification à un preneur consistant, s'il retient cette option, à ne pas analyser si l'allègement de loyer résulte d'une modification du contrat et de comptabiliser l'allègement de loyer comme en l'absence de modification de contrat (voir précisions ci-avant concernant la comptabilisation des allègements de loyers dans un cas général, en l'absence de modification de contrat).

Les dispositions générales d'IFRS 16 obligent un preneur à appliquer cette option de manière cohérente aux contrats de location ayant des caractéristiques similaires et dans des circonstances similaires.

Cette analyse est explicitement confirmée dans les bases de conclusion : cf. IFRS 16.BC205C.

Transition

Les dispositions transitoires des amendements prévoient :

- une application rétrospective : ainsi, au bilan de l'exercice de l'année de première application, tous les contrats dans le champ d'application de l'amendement sont traités de la même manière ;
- sans modification des données comparatives : ainsi, l'impact rétrospectif cumulé de la première application est comptabilisé en capitaux propres d'ouverture de l'exercice de première application.

Les amendements ne pouvant avoir une date d'entrée en application antérieure à leur publication, la date fixée par l'IASB pour leur première application obligatoire correspond : aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juin 2020, dans le cas du premier amendement ; aux exercices ouverts à compter du 1^{er} avril 2021, dans le cas du deuxième amendement. En pratique, les entreprises souhaitant avoir recours à la simplification pratique offerte par les amendements les ont généralement appliqués par anticipation, comme elles y étaient autorisées.

Compte tenu du principe de permanence des méthodes, l'application du second amendement par un preneur doit être cohérente avec les choix faits lors de l'entrée en application du premier.

Ainsi :

- un preneur ayant appliqué la mesure de simplification pratique offerte par le premier amendement à certains allègements de loyers doit obligatoirement, pour des contrats ayant une nature similaire et dans des circonstances similaires, appliquer le second amendement ;
- un preneur qui a bénéficié d'allègements de loyers entrant dans le champ d'application du premier amendement, mais qui n'a pas retenu la mesure de simplification pratique, ne peut, pour des contrats ayant une nature similaire et dans des circonstances similaires, appliquer le second amendement ;
- un preneur qui n'a encore bénéficié d'aucun allègement de loyer entrant dans le champ d'application du premier amendement peut choisir d'appliquer ou non la mesure de simplification pratique offerte par le second amendement, lors de son entrée en application.

51. La comptabilisation des contrats de location au bilan du preneur entraîne-t-elle la comptabilisation d'impôts différés ?

[IAS 12.15 ; IAS 12.22-22A ; IAS 12.24]

Lorsqu'il applique le modèle général de comptabilisation des contrats de location d'IFRS 16 (voir question 31), un preneur comptabilise un actif (le droit d'utilisation) et un passif (la dette de location) à son bilan, à la date de prise d'effet du contrat.

En revanche, sur un plan fiscal, les dispositions applicables conduisent souvent à considérer qu'il n'existe pas de base fiscale équivalente, ni à l'actif, ni au passif.

C'est le cas, par exemple, lorsque les loyers sont déductibles du résultat fiscal au moment où ils sont dus. En effet, dans ce cas, il n'existe aucune base fiscale à la prise d'effet du contrat, que ce soit :

- au titre du droit d'utilisation (l'entité n'ayant acquis aucun droit à une déduction fiscale future, la base fiscale au titre de l'actif est nulle) ; ou
- au titre de la dette de location (la dette de location étant intégralement déductible dans le futur, la base fiscale du passif est nulle).

En conséquence, dans une telle situation, la comptabilisation d'un contrat de location donne naissance à des différences temporaires, au sens d'IAS 12 – *Impôts sur le résultat* :

- entre le droit d'utilisation et sa base fiscale nulle (différence temporaire imposable) ;
- entre la dette de location et sa base fiscale nulle (différence temporaire déductible).

Ces différences temporaires, hors effet des éventuels coûts directs initiaux et prépaiements, sont de sens opposés et de même valeur.

Situation avant l'application des amendements à IAS 12 publiés en mai 2021

Cette situation, qui pouvait survenir avec IAS 17 (la précédente norme sur les contrats de location) dans le cas de contrats de location-financement, était historiquement analysée selon l'une des deux vues suivantes (les deux étant considérées acceptables, en l'absence de précision des textes) :

- soit considérer que l'exemption dite « de première comptabilisation » (exemption prévue par IAS 12.22.c, visant les différences temporaires engendrées lors de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif qui n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal, et ne résulte pas d'un regroupement d'entreprises) interdisait toute comptabilisation d'impôt différé, initialement et ultérieurement ;
- soit considérer que l'exemption dite « de première comptabilisation » n'était pas applicable, en présence de différences temporaires déductible et imposable de même montant (notamment, au motif que la base comptable « nette » du contrat de location, en considérant le droit d'utilisation et la dette de location de manière compensée, était nulle et donc égale à la base fiscale) – ainsi, des impôts différés étaient comptabilisés pour toute différence temporaire engendrée ultérieurement.

Ce qui avait l'avantage, par rapport à la vue précédente, de présenter les impacts du contrat sur la charge d'impôt dans la même période que les impacts du contrat sur le résultat avant impôt (à droit fiscal constant, le taux d'imposition effectif aux bornes du contrat était donc stable dans le temps).

Conséquence de l'application des amendements à IAS 12 publiés en mai 2021

À la suite d'amendements à IAS 12 publiés en mai 2021 (applicables de manière obligatoire, selon l'IASB, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023), les dispositions relatives à l'exemption de première comptabilisation ne s'appliquent plus aux situations donnant naissance, à la date de la transaction, à des différences temporaires de sens opposé et de même valeur.

Il en résulte l'obligation de comptabiliser des impôts différés pour toutes les différences temporaires résultant de la comptabilisation d'un contrat de location, que celles-ci résultent de la comptabilisation initiale (par exemple : lorsqu'il n'existe pas de base fiscale équivalente, ni à l'actif, ni au passif à la date de prise d'effet du contrat) ou de l'évolution des bases comptables et fiscales au cours du temps.

Présentation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur

52. Comment présenter les impacts résultant d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur ?

[IAS 1.82.b ; IAS 7.31-34 ; IFRS 16.47-52]

Au bilan

Le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur (voir question 31) conduit à comptabiliser des droits d'utilisation (voir question 43) et des dettes de location (voir question 32) au bilan.

IFRS 16 fournit quelques précisions sur la manière dont il convient de les présenter au bilan.

Droits d'utilisation

Les droits d'utilisation doivent être présentés :

- séparément des autres actifs ; ou
- au sein des mêmes postes qui auraient été utilisés si les actifs sous-jacents avaient été détenus en propre. Dans ce cas, une information en annexe doit indiquer dans quel(s) poste(s) du bilan les droits d'utilisation sont inclus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux droits d'utilisation répondant à la définition d'immeubles de placement dans IAS 40, qui doivent être présentés en tant qu'immeubles de placement dans les états financiers du preneur.

Dettes de location

Les dettes de location peuvent être présentées séparément ou non des autres dettes.

Les bases de conclusion (cf. IFRS 16.BC208) précisent en effet que les dettes de location, même si elles partagent de nombreuses caractéristiques avec les dettes financières, s'en distinguent suffisamment pour qu'une présentation distincte soit utile aux utilisateurs des états financiers.

Lorsque les dettes de location ne sont pas présentées séparément des autres dettes, une information en annexe doit indiquer dans quel poste du bilan elles sont incluses.

Au compte de résultat

Le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur (voir question 31) conduit à comptabiliser une charge d'amortissement du droit d'utilisation et une charge d'intérêts de la dette de location.

IFRS 16 requiert de présenter ces deux impacts séparément et de présenter la charge d'intérêts des dettes de location au sein de l'agrégat du compte de résultat regroupant les coûts de financement, en application d'IAS 1.

IFRS 16 ne contient aucune prescription particulière concernant la présentation au compte de résultat des charges de loyer résultant de paiements non pris en compte dans l'évaluation des dettes de location. L'information fournie en annexe (décomposition des charges comptabilisées au titre des contrats de location – voir question 53) assure en principe la visibilité nécessaire sur ces impacts.

Pour les entités significativement concernées, les dispositions d'IAS 1 permettent à notre avis la création de sous-totaux distincts au compte de résultat pour présenter ces impacts.

Dans le tableau des flux de trésorerie

Dans le tableau des flux de trésorerie, un preneur doit présenter :

- au niveau des flux de financement : les sorties de trésorerie afférentes au remboursement du montant en capital de la dette de location ;
- au niveau des flux d'exploitation ou des flux de financement (selon le choix de méthode comptable retenu par l'entité pour la présentation des flux de paiement d'intérêts, en application d'IAS 7) : les sorties de trésorerie afférentes au paiement des intérêts de la dette de location ;
- au niveau des flux d'exploitation : les sorties de trésorerie afférentes aux contrats de location non comptabilisés au bilan ou aux paiements non pris en compte dans l'évaluation de la dette.

Au sein des notes annexes

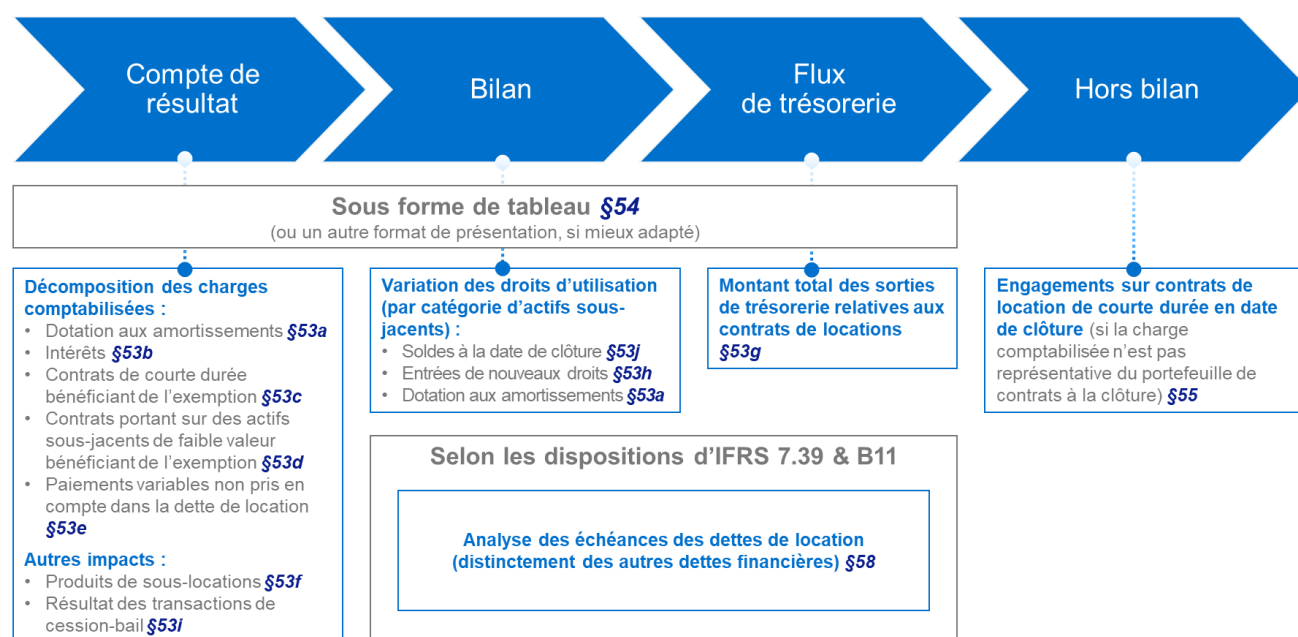
IFRS 16 précise qu'une entité doit présenter les informations relatives aux contrats de location dans lesquels elle intervient en tant que preneur dans une seule note ou section des états financiers. Toutefois, si des informations ont déjà été présentées ailleurs dans les états financiers, il n'est pas nécessaire de les répéter au sein de cette note ou section, à condition d'inclure un renvoi vers ces informations.

Informations à fournir dans les états financiers d'un preneur

53. Quelles sont les informations quantitatives minimales qu'un preneur doit fournir en annexe ?

[IFRS 16.53-58]

Les exigences d'IFRS 16 en la matière peuvent être représentées schématiquement en quatre volets :



Concernant l'analyse des échéances de dettes de location, il résulte de la référence faite aux dispositions d'IFRS 7 qu'une entité doit :

- présenter des montants non actualisés ;
- exercer son jugement pour déterminer un nombre approprié d'intervalles de temps ;
- accompagner l'information quantitative fournie d'explications concernant la manière dont elle gère le risque de liquidité inhérent aux éléments présentés.

Par ailleurs, lorsque les droits d'utilisation suivent un modèle d'évaluation ultérieure différent de celui du coût décrit dans IAS 16 (voir question 44), IFRS 16 fournit les précisions suivantes :

- lorsque des droits d'utilisation répondent à la définition d'un immeuble de placement, le preneur doit appliquer les dispositions d'IAS 40 en matière d'informations à fournir en annexe (ce qui le dispense de fournir, pour ces actifs, les informations exigées aux paragraphes 53(a), (f), (h) et (j) d'IFRS 16 – voir schéma ci-dessus) ;
- un preneur qui évalue des droits d'utilisation selon le modèle de la réévaluation décrit dans IAS 16 doit fournir les informations exigées par cette norme pour de tels actifs.

En pratique, le modèle de la réévaluation est très rarement utilisé pour les droits d'utilisation résultant de l'application d'IFRS 16.

Ces informations quantitatives minimales doivent être complétées, autant que nécessaire, pour permettre aux utilisateurs des états financiers d'apprécier l'incidence des contrats de location sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de l'entité.

À cette fin, la norme comprend une liste (non exhaustive) de sujets pouvant faire l'objet d'informations spécifiques, qualitatives et/ou quantitatives (voir question 54).

54. Au-delà des informations quantitatives minimales, quelles informations supplémentaires (quantitatives et/ou qualitatives) un preneur peut-il être amené à fournir en annexe ?

[IFRS 16.59-60 ; IFRS 16.B48-B52]

Le niveau de détail de l'information fournie doit être adapté à la significativité et à la complexité des contrats de location d'une entité.

Selon l'IASB, l'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer les informations les plus utiles et pertinentes, en fonction des circonstances (cf. IFRS 16.BC225).

Ainsi, une entité dont l'activité de location ne présente pas de caractéristique complexe ou spécifique peut à notre avis se contenter de fournir les informations quantitatives minimales prévues par IFRS 16 (voir question 53) et mentionner l'absence d'options, de jugements ou d'engagements significatifs au-delà des informations déjà fournies au titre des contrats de location dans les états financiers.

Pour aider une entité à apprécier la nécessité d'informations supplémentaires au-delà des informations quantitatives minimales, le guide d'application de la norme précise que des informations supplémentaires peuvent être utiles à l'utilisateur des états financiers pour comprendre :

- la flexibilité permise par les contrats de location (par exemple : des options de résiliation ou de prolongation) ;
- les restrictions imposées par les contrats de location (par exemple : des ratios financiers à respecter) ;
- la sensibilité de l'information fournie à des variables clés (par exemple : des paiements variables futurs) ;
- l'exposition à d'autres risques résultant des contrats de location ;
- une spécificité par rapport aux pratiques du secteur d'activité (par exemple : des termes et conditions uniques et inhabituels affectant le portefeuille de contrats de location de l'entité).

Les informations supplémentaires fournies sont, dans tous les cas, spécifiques à l'entité et à son portefeuille de contrats de location.

Les exemples illustratifs fournis par le guide d'application permettent de comprendre que les besoins en la matière visent principalement les trois domaines suivants :

Description des activités de location	
Typologie des contrats par activité	Préciser, par exemple, si le portefeuille de contrats de location comprend (en distinguant, si besoin, les différentes activités de l'entité) : • des baux immobiliers (pour quelle utilisation ? dans quelles zones géographiques ? ...) ; • des contrats portant sur d'autres catégories d'actifs sous-jacents (lesquels ? pour quelle utilisation ? dans quelles zones géographiques ? ...) ; • des transactions de type cession-bail (voir question 66) (raisons et importance relative de ces transactions ; termes et conditions clés ; particularités éventuelles dans l'évaluation des dettes de location ; effets sur la période en termes de trésorerie).
Caractéristiques typiques des contrats	Préciser, par exemple, si les contrats comprennent typiquement : • des options de résiliation et/ou de prolongation (raisons, importance relative de ces options ; importance relative des cas où une option non incluse dans la durée des contrats de location est exercée ; autres impacts opérationnels et financiers) ; • des paiements fixes et/ou variables (concernant ces derniers : raisons et importance relative de ces paiements ; variables clés dont ils dépendent et sensibilité des paiements à un changement de valeur ; autres impacts opérationnels et financiers) ; • des garanties de valeurs résiduelles (raisons et importance relative de ces garanties ; exposition de l'entité ; nature des actifs sous-jacents concernés ; autres impacts opérationnels et financiers) ; • d'autres caractéristiques notables ; • des restrictions et <i>covenants</i>.

Choix d'option et jugements significatifs	
Modalités de présentation	Préciser les postes dans lesquels les droits d'utilisation et les dettes de location ont été présentés, lorsqu'ils n'apparaissent pas sur des lignes séparées au bilan.
Mesures de simplification pratiques	Préciser, le cas échéant, le recours aux options suivantes : • approche portefeuille retenue pour un ensemble de contrats aux caractéristiques similaires (voir question 15) ; • non-séparation des composantes locatives et de services (pour une ou plusieurs catégories d'actifs sous-jacents) (voir question 11) ; • application de l'exemption relative aux contrats de courte durée (pour une ou plusieurs catégories d'actifs sous-jacents) (voir question 5) ; • application de l'exemption relative aux contrats portant sur des actifs de faible valeur (pour certains contrats) (voir question 6).
Taux d'actualisation des dettes de location	Préciser, par exemple, les principaux jugements exercés dans la détermination du taux d'emprunt marginal des contrats de location (voir question 41).
Durée des contrats de location	Préciser, par exemple, les principaux jugements exercés dans la détermination de la durée des contrats de location (voir question 24).
Allègements de loyers consentis par un bailleur	Préciser, par exemple (voir question 50) : • l'application ou non de l'amendement à IFRS 16 relatif aux allègements de loyers consentis directement en conséquence de la pandémie de COVID-19 ; • les analyses menées pour déterminer le traitement comptable approprié ; • les impacts comptables en résultant.

Hors bilan	
Sorties de trésorerie non reflétées dans les dettes au bilan	Apprécier dans quelle mesure des informations quantitatives et/ou qualitatives supplémentaires devraient être fournies sur : • l'application de l'exemption relative aux contrats de courte durée (voir ci-dessus : choix d'options) ; • l'application de l'exemption relative aux contrats portant sur des actifs de faible valeur (voir ci-dessus : choix d'options) ; • les options de résiliation et/ou de prolongation (voir ci-dessus : caractéristiques typiques des contrats) ; • les paiements variables (voir ci-dessus : caractéristiques typiques des contrats) ; • les contrats de location n'ayant pas encore pris effet.
Restrictions et covenants imposés par les contrats de location	Apprécier dans quelle mesure des informations quantitatives et/ou qualitatives supplémentaires (voir ci-dessus : caractéristiques typiques des contrats) devraient être fournies.

Comptabilisation et présentation dans les états financiers d'un bailleur

55. Quel est le modèle général de comptabilisation dans les états financiers d'un bailleur ?

[IFRS 16.61]

Le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un bailleur est substantiellement le même que celui d'IAS 17 (la précédente norme sur les contrats de location).

L'IASB a souhaité reprendre substantiellement non seulement le modèle applicable aux bailleurs dans IAS 17, mais également la manière dont les dispositions afférentes étaient rédigées dans IAS 17 (en ce sens : cf. IFRS 16.BC231).

Ce modèle repose, comme dans IAS 17, sur une distinction entre les « contrats de location simple » (en anglais : *"operating leases"*) et les « contrats de location-financement » (en anglais : *"finance leases"*) (voir question 56), chacun de ces deux types de contrat ayant son propre modèle de comptabilisation :

- pour le modèle de comptabilisation des contrats de location simple : voir question 59 ;
- pour le modèle de comptabilisation des contrats de location-financement : voir question 60.

56. Sur quels principes repose la distinction entre contrats de location simple et contrats de location-financement ?

[IFRS 16.62 ; IFRS 16.B53-B54]

Un contrat de location (pour une définition de cette notion : voir question 1) est qualifié de :

- contrat de location-financement, s'il conduit à transférer substantiellement tous les risques et avantages liés à la propriété de l'actif sous-jacent au preneur (selon le guide d'application de la norme : les risques incluent les possibilités de perte résultant de la sous-utilisation de capacité de l'actif ou de son obsolescence ; les avantages peuvent être représentés par l'espérance de profits résultant de l'exploitation de l'actif sous-jacent sur sa durée de vie économique et d'un gain résultant d'une appréciation de sa valeur ou de la réalisation d'une valeur résiduelle) ;
- contrat de location simple, dans le cas contraire.

Ce principe, ainsi que l'ensemble des indicateurs et commentaires qui suivent, relatifs à la distinction entre contrats de location simple et contrats de location-financement, sont directement repris d'IAS 17 (la précédente norme sur les contrats de location).

Cette distinction repose sur une analyse en substance de la transaction (la qualification de contrat de location-financement n'est donc pas attachée à une forme juridique particulière de contrat).

L'analyse doit notamment s'appuyer sur les indicateurs fournis par la norme (voir question 57) et peut nécessiter l'exercice du jugement de manière importante (notamment, en raison de l'absence de seuil quantitatif dans IFRS 16 à partir duquel il serait considéré que le contrat transfère substantiellement tous les risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent au preneur).

L'analyse doit être menée à la date de conclusion du contrat de location (pour une définition de cette notion : voir question 8). Elle n'est révisée qu'en cas de modification de contrat (pour une définition de cette notion : voir question 30).

57. Quels sont les indicateurs fournis par IFRS 16 pour aider à distinguer contrats de location simple et contrats de location-financement ?

[IFRS 16.63-66]

Indicateurs en faveur d'un contrat de location-financement

Pour aider une entité à effectuer cette analyse, IFRS 16 fournit une liste (non exhaustive) d'indicateurs qui, seuls ou combinés, devraient normalement conduire à qualifier un contrat de location de contrat de location-financement :

- le contrat prévoit de transférer la propriété de l'actif sous-jacent au preneur au terme de la durée de location ;
- le preneur dispose d'une option d'achat de l'actif sous-jacent à un prix dont on s'attend à ce qu'il soit suffisamment inférieur à sa juste valeur, à la date à laquelle l'option devient exerçable, pour que, dès la date de conclusion du contrat de location, le preneur soit raisonnablement certain d'exercer l'option ;
- la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent, même en l'absence de transfert de propriété ;

IFRS 16 ne précise aucun seuil quantitatif à partir duquel la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent. La norme américaine sur les contrats de location (*Leases*, ASC Topic 842) considère raisonnable de retenir un seuil de 75%.

- à la date de conclusion du contrat de location, la valeur actualisée des paiements du contrat s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif sous-jacent ; le guide d'application précise que, pour les besoins de l'analyse, les éventuels ajustements apportés aux paiements du contrat entre la date de conclusion du contrat et la date de prise d'effet – tels que : un ajustement des paiements du contrat reflétant une augmentation du coût de l'actif sous-jacent ou de son financement pour le bailleur – sont réputés s'être produits à la date de conclusion du contrat (ils sont donc intégrés dans la valeur actualisée des paiements du contrat considérée pour l'appréciation du présent critère) ;

IFRS 16 ne précise aucun seuil quantitatif à partir duquel la valeur actualisée des paiements du contrat s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif sous-jacent. La norme américaine sur les contrats de location (*Leases*, ASC Topic 842) considère raisonnable de retenir un seuil de 90%.

- l'actif sous-jacent est d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut l'utiliser sans y apporter de modifications majeures.

Cette liste est complétée par trois indicateurs supplémentaires qui, seuls ou combinés, pourraient également conduire à qualifier un contrat de location de contrat de location-financement :

- si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes en résultant pour le bailleur sont à la charge du preneur ;
- les profits ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur résiduelle reviennent au preneur ou sont à sa charge (par exemple : sous la forme d'une remise de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location) ;
- le preneur a la faculté de prolonger la location moyennant un loyer sensiblement inférieur à celui du marché.

Indicateurs en faveur d'un contrat de location simple

La norme précise que la revue des critères ci-dessus peut ne pas être toujours concluante et qu'un contrat de location est qualifié de contrat location simple si d'autres caractéristiques mettent clairement en évidence que le contrat ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent.

À titre d'exemple, la norme cite :

- un contrat de location prévoyant le transfert de la propriété de l'actif sous-jacent au terme du contrat contre un prix variable représentatif de la juste valeur de l'actif sous-jacent à cette date ;
- un contrat de location comprenant des paiements variables de sorte que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent n'est pas transférée au preneur.

58. Dans le cas de contrats de location immobilière, comment distinguer contrats de location simple et contrats de location-financement ?

[IFRS 16.B55-B57]

IFRS 16 apporte des précisions spécifiques aux contrats de location portant sur des éléments de terrain et de construction (lorsqu'un contrat de location immobilière ne porte que sur un seul de ces deux éléments, les dispositions générales s'appliquent) :

- la norme requiert d'analyser séparément, au regard des dispositions qui précèdent (voir questions 56 et 57), la qualification de l'élément terrain (dans cette analyse, le fait que le terrain ait généralement une durée de vie économique indéterminée constitue un facteur important à prendre en compte) et la qualification de l'élément construction ;
- si nécessaire pour l'analyse, les paiements du contrat (y compris, le cas échéant, un paiement forfaitaire initial) sont alloués entre chaque élément en proportion des justes valeurs relatives des droits du preneur sur le terrain et des droits du preneur sur la construction, à la date de conclusion du contrat ;

La juste valeur des droits du preneur sur l'un de ces actifs peut en effet différer de la juste valeur de l'actif lui-même, puisque les droits du preneur sont limités dans le temps et que cette période peut être plus courte que la durée de vie économique de l'actif (en particulier s'agissant du terrain, celui-ci ayant généralement une durée de vie économique indéterminée). Logiquement, les paiements du contrat en tiennent compte (ainsi, si le terrain ne voit pas sa valeur diminuer à l'issue de la durée du contrat de location, le bailleur n'a *a priori* pas besoin d'inclure dans les paiements du contrat une rémunération pour l'usure du terrain – en ce sens : cf. IFRS 16.BCZ246-247).

- s'il n'est pas possible de répartir les paiements de loyers de manière fiable entre ces deux éléments, les éléments terrain et construction constituent ensemble un seul contrat de location-financement – sauf s'il est clair que les deux éléments constituent des contrats de location simple, auquel cas ils constituent ensemble un seul contrat de location simple ;
- lorsque l'élément terrain n'est pas significatif, il est possible d'analyser les éléments terrain et construction en un seul bloc, auquel cas, pour les besoins de l'analyse, la durée de vie économique de la construction est considérée être la durée de vie économique de l'actif sous-jacent.

59. Comment comptabiliser et présenter un contrat de location simple dans les états financiers d'un bailleur ?

[IFRS 16.81-86 ; IFRS 16.88 ; IFRS 16.Annexe A]

Les paiements du contrat sont comptabilisés en produits de manière étalée sur la durée du contrat de location :

- soit selon la méthode linéaire ;
- soit selon une autre méthode systématique, si celle-ci est plus représentative du rythme auquel les avantages tirés de l'utilisation de l'actif sous-jacent diminuent.

La définition des paiements du contrat applicable à un bailleur selon IFRS 16 (voir question 60) s'applique indifféremment aux contrats de location simple et aux contrats de location-financement. En conséquence, les paiements auxquels il est fait référence ci-dessus excluent les paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux.

IFRS 16 ne précise pas comment comptabiliser les paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux dans les états financiers d'un bailleur. En pratique, ceux-ci sont comptabilisés en résultat à mesure qu'ils sont acquis.

S'agissant des coûts encourus par un bailleur, IFRS 16 distingue :

- les coûts encourus pour générer les revenus locatifs (par exemple : les frais de gestion, les frais d'entretien courant, etc.), y compris l'amortissement de l'actif sous-jacent : ces coûts sont comptabilisés en charges ;
- les coûts directs initiaux encourus pour obtenir le contrat (i.e. les coûts qui n'auraient pas été encourus par le bailleur si le contrat de location n'avait pas été conclu, hormis ceux encourus par un bailleur-fabricant ou distributeur en lien avec un contrat de location-financement) : ces coûts sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif sous-jacent et amortis sur la durée du contrat de location, au même rythme que la comptabilisation en produits des paiements du contrat.

À l'instar des coûts incrémentaux d'obtention d'un contrat, tels que définis dans IFRS 15 (cf. **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, question 62), la notion de « coût direct initial » dans IFRS 16 correspond à une notion de coût incrémental. Les bases de conclusion d'IFRS 16 soulignent qu'il s'agit de notions cohérentes entre les deux normes (cf. IFRS 16.BC237).

Ces dispositions s'appliquent également aux bailleurs-fabricants ou distributeurs (la conclusion d'un contrat de location simple ne s'apparentant pas à une vente, un bailleur-fabricant ou distributeur ne doit pas comptabiliser un résultat de vente à la date de conclusion de contrat).

Les dispositions d'IFRS 16 spécifiques aux bailleurs-fabricants ou distributeurs concernent en effet uniquement la comptabilisation et la présentation des contrats de location-financement (voir question 60).

Comptabilisation et présentation des actifs sous-jacents de contrats de location simple

Concernant la comptabilisation et la présentation des actifs sous-jacents de contrats de location simple, IFRS 16 ne modifie pas les exigences des autres normes :

- les actifs sous-jacents de contrats de location simple doivent être présentés au bilan du bailleur selon leur nature ;
- les amortissements des actifs sous-jacents de contrats de location simple doivent être comptabilisés selon les dispositions d'IAS 16 – *Immobilisations corporelles* (ou, le cas échéant, IAS 38 – *Immobilisations incorporelles*), de manière cohérente avec les méthodes appliquées par le bailleur pour des actifs similaires qui ne feraient pas l'objet d'un contrat de location ;
- les actifs sous-jacents de contrats de location simple sont par ailleurs soumis aux dispositions d'IAS 36 – *Dépréciation d'actifs* pour l'identification et l'évaluation des pertes de valeur.

60. Comment comptabiliser initialement et présenter un contrat de location-financement dans les états financiers d'un bailleur ?

[IFRS 16.67-74]

Dispositions générales

À la date de prise d'effet du contrat (qui correspond, pour rappel, à la date à laquelle un bailleur met l'actif loué à la disposition du preneur pour son utilisation), un bailleur présente l'actif sous-jacent d'un contrat de location-financement comme une créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

IFRS 16 (comme, auparavant, IAS 17) utilise le terme « investissement brut dans le contrat de location » pour désigner la somme de ces mêmes éléments non actualisés. La différence entre l'investissement net et l'investissement brut dans le contrat de location, correspondant à l'effet d'actualisation, est appelée : « produits financiers non encore acquis » (en anglais : *"unearned finance income"*).

L'investissement net dans le contrat de location correspond à la somme des éléments suivants, actualisés au taux d'intérêt implicite du contrat de location (pour une définition de cette notion : voir question 39) :

- les paiements relatifs au droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du contrat, non encore reçus par le bailleur, comprenant :
 - les paiements fixes, y compris les paiements dits « fixes en substance » (voir question 36), diminués de tout avantage incitatif à la location (voir question 35) ;
 - les paiements variables en fonction d'un indice ou d'un taux, dont les flux sont évalués sur la base de l'indice ou du taux en vigueur à la date de prise d'effet du contrat ;

IFRS 16 ne précise pas comment comptabiliser les paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux dans les états financiers d'un bailleur. En pratique, ceux-ci sont comptabilisés en résultat à mesure qu'ils sont acquis.

- les paiements attendus au titre de garanties de valeur résiduelle données au bailleur par le preneur, une personne liée au preneur ou un tiers non lié au bailleur, qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie ;
- le prix d'exercice d'une option d'achat de l'actif sous-jacent par le preneur dont l'exercice est raisonnablement certain (cette appréciation étant conduite de manière similaire à la démarche mise en œuvre pour apprécier le caractère « raisonnablement certain » de l'exercice par le preneur d'une option affectant la durée d'un contrat de location : voir question 25) ;
- les pénalités liées à la résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location (voir question 24) reflète l'exercice par le preneur d'une option de résiliation (i.e. si le preneur est raisonnablement certain d'exercer cette option) ;

Les paiements relatifs au droit d'utiliser l'actif, retenus dans l'évaluation de l'investissement net dans le contrat de location, correspondent ainsi à ceux retenus, côté preneur, pour évaluer la dette de location (voir question 34), auxquels s'ajoutent, le cas échéant, les paiements attendus au titre de garanties de valeur résiduelle par une personne liée au preneur ou un tiers non lié au bailleur, qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie.

- toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur.

Compte tenu de la définition du taux d'intérêt implicite du contrat de location (voir question 39), les coûts directs initiaux encourus par un bailleur pour obtenir le contrat (i.e. les coûts qui n'auraient pas été encourus par le bailleur si le contrat de location n'avait pas été conclu, hormis ceux encourus par un bailleur-fabricant ou distributeur en lien avec un contrat de location-financement) sont par construction inclus dans l'évaluation initiale de l'investissement net dans le contrat de location.

En effet, dans la mesure où le taux d'intérêt implicite du contrat de location intègre la rémunération des coûts directs initiaux encourus par le bailleur, l'évaluation de l'investissement net, par actualisation à ce taux des paiements du contrat et de la valeur résiduelle non garantie de l'actif, aboutit à intégrer dans l'investissement net les coûts directs initiaux.

En pratique, à la date de prise d'effet d'un contrat de location-financement, un bailleur :

- décomptabilise l'actif sous-jacent ;
- annule – sauf dans le cas d'un bailleur-fabricant ou distributeur (voir ci-après) – les charges comptabilisées au titre des coûts directs initiaux encourus pour obtenir le contrat ;
- comptabilise une créance à hauteur de l'investissement net dans le contrat de location.

Dispositions spécifiques aux bailleurs-fabricants ou distributeurs

Dans le cas d'un bailleur-fabricant ou distributeur, un contrat de location-financement est considéré être l'équivalent d'une vente à la date de prise d'effet du contrat (même en l'absence de transfert de contrôle à cette date, au sens d'IFRS 15).

En conséquence, un bailleur-fabricant ou distributeur doit comptabiliser à cette date :

- en chiffre d'affaires (ou, selon le vocable IFRS : en produits des activités ordinaires) : un produit égal à la juste valeur de l'actif sous-jacent ou, si elle est inférieure, la valeur actualisée (en utilisant un taux de marché) des paiements du contrat revenant au bailleur ;
- en coûts des ventes : le coût (ou la valeur comptable, si différente du coût) de l'actif sous-jacent diminué de la valeur actualisée de la valeur résiduelle non garantie.

Pour éviter la comptabilisation d'une part excessive des profits de la transaction à la date de prise d'effet du contrat, IFRS 16 impose, lorsque les taux proposés par les bailleurs-fabricants ou distributeurs sont artificiellement bas (ce qui, selon la norme, peut être parfois le cas pour attirer les clients), de retenir un taux d'intérêt de marché pour déterminer le résultat de la vente.

Les coûts encourus par le bailleur-fabricant ou distributeur pour l'obtention du contrat sont comptabilisés en charges à la date de prise d'effet du contrat (à la différence des autres bailleurs, les coûts directs initiaux ne sont donc pas inclus dans l'investissement net dans le contrat de location).

61. Comment comptabiliser ultérieurement et présenter un contrat de location-financement dans les états financiers d'un bailleur ?

[IFRS 16.75-78 ; IFRS 5.5]

Sur la durée du contrat de location (voir question 24), le bailleur comptabilise des produits financiers calculés en appliquant un taux de rentabilité constant à l'investissement net dans le contrat de location (de sorte à obtenir une répartition systématique et rationnelle des produits financiers sur la durée du contrat de location).

L'investissement net dans le contrat de location est soumis aux dispositions d'IFRS 9 en matière de dépréciation et de décomptabilisation.

Un bailleur doit réviser régulièrement l'estimation de la valeur résiduelle non garantie utilisée pour le calcul de l'investissement brut dans le contrat de location et comptabiliser immédiatement, en cas de diminution de celle-ci, un ajustement des produits financiers cumulés déjà constatés.

En effet, la diminution de la valeur résiduelle non garantie entraîne mécaniquement une diminution du taux de rentabilité du contrat utilisé pour le calcul des produits financiers.

À la différence d'un actif financier IFRS 9, un contrat de location-financement, à compter de son classement en « actif destiné à être cédé » en application d'IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, est évalué selon les dispositions d'IFRS 5.

En effet, un actif financier IFRS 9 reste évalué selon les dispositions d'IFRS 9 à compter de son classement en « actif destiné à être cédé » (IFRS 5.5 excluant les actifs financiers IFRS 9 du champ d'application des dispositions d'IFRS 5 en matière d'évaluation).

62. Comment comptabiliser une modification de contrat affectant un contrat de location simple ?

[IFRS 16.87]

À compter de la date de modification effective (pour une définition de cette notion : voir question 30), un bailleur comptabilise la modification comme un nouveau contrat, tout paiement d'avance ou à recevoir relatif au contrat initial étant considéré, à cette date, comme faisant partie des paiements du nouveau contrat.

Illustration :

Un particulier conclut un contrat de location de courte durée avec une agence de location de voitures. La durée de la location est de six jours (sans option de prolongation) et le prix s'élève à 300 EUR, payé lors de la conclusion du contrat. Le contrat prend effet au jour de la conclusion du contrat.

Au terme du quatrième jour, l'agence et le particulier concluent, à la demande de ce dernier, un avenant au contrat pour prolonger la durée totale de la location de deux jours. En échange, le particulier verse à l'agence un complément de prix de 80 EUR lors de la conclusion de l'avenant.

Comptabilisation du contrat de location initial

La durée du contrat de location initial étant insignifiante comparée à la durée de vie économique de la voiture et en l'absence d'autre indicateur pertinent, le contrat de location ne transfère pas substantiellement tous les risques et avantages liés à la propriété de la voiture au particulier : dans les états financiers du loueur, le contrat est donc qualifié de contrat de location simple à la date de sa conclusion.

À ce titre, dans les états financiers du loueur :

- le prix de la location (300 EUR), payé par le particulier lors de la conclusion du contrat, est comptabilisé en trésorerie en contrepartie d'un paiement d'avance au passif ;
- à compter de la prise d'effet du contrat, un produit de location de 50 EUR par jour (correspondant aux paiements du contrat étalés linéairement sur la durée du contrat de location, soit : 300 EUR / 6 jours) est comptabilisé en contrepartie d'une diminution du paiement d'avance au passif.

Au terme du quatrième jour et avant la modification effective du contrat, le paiement d'avance au passif s'élève donc à : 300 EUR - 4 x 50 EUR = 100 EUR.

Comptabilisation de la modification

La prolongation de la durée du contrat de location conclue au terme du quatrième jour ne faisait pas partie des termes et conditions du contrat initial : elle constitue donc une modification de contrat, au sens d'IFRS 16.

Le contrat initial ayant été qualifié de contrat de location simple, cette modification doit être comptabilisée comme un nouveau contrat.

En conséquence, dans les états financiers du loueur :

- à la date de modification effective du contrat, le paiement d'avance comptabilisé au passif au titre du nouveau contrat s'élève à : 100 EUR (solde du compte au titre du contrat initial) + 80 EUR (complément de prix payé au titre de l'avenant) = 180 EUR ;
- à compter de cette date, un produit de location de 45 EUR par jour (correspondant aux paiements du contrat étalés linéairement sur la durée du contrat de location, soit : 180 EUR / 4 jours) est comptabilisé en contrepartie d'une diminution du paiement d'avance au passif.

63. Comment comptabiliser une modification de contrat affectant un contrat de location-financement ?

[IFRS 16.79-80]

Les dispositions d'IFRS 16 conduisent à distinguer selon que la modification conduit ou non à l'ajout d'un droit d'utilisation – dit autrement : une composante locative distincte – pour une rémunération additionnelle proportionnée à son prix spécifique (voir question 13) :

- si tel est le cas : cet ajout est traité comme un contrat de location séparé ;
- sinon, à la date de la modification effective (qui correspond, pour rappel, à la date à laquelle les parties conviennent de cette modification), la modification entraîne :
 - dans le cas où le contrat de location aurait été classé comme un contrat de location simple si la modification avait été en vigueur à la date de conclusion :
 - la comptabilisation de la modification comme un nouveau contrat ;
 - l'évaluation de l'actif sous-jacent à hauteur de l'investissement net dans le contrat de location immédiatement avant la date de la modification effective ;

Illustration :

Une PME conclut avec un loueur un contrat portant sur la location d'un photocopieur pour une durée non résiliable de cinq ans. La durée de la location représente la durée de vie économique estimée du photocopieur. Par ailleurs, la valeur actualisée des paiements du contrat est estimée proche de la juste valeur du photocopieur.

Au cours de la deuxième année, le loueur et le preneur concluent un avenant ramenant la durée totale de la location à deux ans, sans modification significative du montant annuel de loyers (le loueur, espérant conclure d'autres contrats avec ce client, accepte de ne pas lui refacturer l'équivalent de la valeur actualisée des loyers qu'il aurait perçus en l'absence de résiliation anticipée).

Comptabilisation du contrat de location initial

La durée du contrat de location initial représentant la durée de vie économique estimée du photocopieur et la valeur actualisée des paiements du contrat étant estimée proche de la juste valeur du photocopieur, le contrat de location transfère substantiellement à la PME tous les risques et avantages liés à la propriété du photocopieur : dans les états financiers du loueur, le contrat est donc qualifié de contrat de location-financement à la date de sa conclusion.

En conséquence, à la date de prise d'effet du contrat, le loueur décomptabilise l'actif sous-jacent (le photocopieur) et comptabilise une créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

Comptabilisation de la modification

La réduction de la durée totale de la location conclue au cours de la deuxième année ne faisait pas partie des termes et conditions du contrat initial : elle constitue donc une modification de contrat, au sens d'IFRS 16.

Par ailleurs, cette modification :

- ne conduit pas à l'ajout d'un droit d'utilisation ;
- si elle avait été en vigueur à la date de conclusion, aurait conduit à qualifier le contrat de contrat de location simple (en effet, la durée du contrat de location n'aurait alors pas couvert la majeure partie de la durée de vie économique estimée du photocopieur et la valeur actualisée des paiements du contrat ne se serait alors pas élevée à la quasi-totalité de la juste valeur du photocopieur).

Cette modification doit donc être comptabilisée comme un nouveau contrat (qualifié de contrat de location simple).

En conséquence, dans les états financiers du loueur :

- à la date de modification effective du contrat, l'investissement net dans le contrat de location est décomptabilisé et un actif de même valeur, classé selon la nature de l'actif sous-jacent, est comptabilisé ;
- à compter de cette date, les paiements du contrat (incluant tout paiement d'avance ou à recevoir relatif au contrat initial) sont comptabilisés de manière étalée sur la durée restante du contrat.

- dans tous les autres cas : l'application d'IFRS 9.

Dit autrement : dans la mesure où la modification ne résulte pas en la décomptabilisation de l'investissement net dans le contrat de location, l'ajustement de la valeur actualisée des paiements du contrat (sans modification du taux d'actualisation) est comptabilisé en résultat.

Pour plus de détails concernant les dispositions d'IFRS 9 : cf. **Mazars Insight, IFRS for financial instruments**, paragraphe 4.6.2.

64. Comment comptabiliser un contrat de sous-location dans les comptes du bailleur intermédiaire ?

[IAS 1.32-35 ; IAS 32.42-50 ; IFRS 16.68 ; IFRS 16.B58]

IFRS 16 qualifie de contrat de sous-location une transaction consistant, pour le preneur d'un contrat de location (le « contrat de location principal »), à louer l'actif sous-jacent à un tiers, tandis que le contrat de location principal reste en vigueur. Le preneur du contrat de location principal devient ainsi « bailleur intermédiaire ».

Pour rappel, l'existence d'une sous-location, qu'elle soit contractualisée dès l'origine ou qu'elle corresponde à une intention du preneur du contrat de location principal, rend le contrat de location principal éligible à l'exemption relative aux contrats de location portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur (quelle que soit la valeur à neuf de l'actif sous-jacent) (voir question 6).

Les contrats de sous-location entrent dans le champ d'application d'IFRS 16 (voir question 2). Ils sont comptabilisés distinctement du contrat de location principal dans les états financiers du bailleur intermédiaire, en appliquant les dispositions générales de la norme applicables aux bailleurs, moyennant certaines dispositions spécifiques (voir ci-après).

Selon l'IASB, cette approche est appropriée dans la mesure où chaque contrat (i.e. le contrat principal et le contrat de sous-location) est généralement négocié séparément et avec des parties différentes (cf. IFRS 16.BC232).

Par ailleurs, l'IASB n'a pas souhaité créer d'exception aux règles générales de compensation. Ainsi, les bases de conclusion précisent qu'un bailleur intermédiaire ne doit pas compenser :

- les actifs et passifs résultant d'un contrat de location principal et d'une sous-location du même actif sous-jacent ;
- les revenus locatifs et les charges locatives relatifs à un bail principal et à une sous-location du même actif sous-jacent ;

à moins que les conditions générales d'une compensation (essentiellement, celles prévues par IAS 1.32-35 et IAS 32.42-50) soient remplies (cf. IFRS 16.BC235-236).

Il en résulte les conséquences suivantes :

Qualification du contrat de sous-location	Traitement comptable du contrat principal	Traitement comptable du contrat de sous-location
Location simple	Le droit d'utilisation et la dette de location sont maintenus au bilan	Les produits de la sous-location sont comptabilisés de manière étalée sur la durée du contrat de location (généralement, de façon linéaire).
Location-financement	Le droit d'utilisation est décomptabilisé (la dette de location, elle, est maintenue au bilan). Un gain ou une perte est constaté (écart entre la valeur comptable du droit d'utilisation décomptabilisé et la créance de sous-location).	Une créance de sous-location est comptabilisée pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de sous-location.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques à la comptabilisation des contrats de sous-location chez un bailleur intermédiaire s'appliquent concernant :

- la qualification du contrat de sous-location :
 - si l'exemption pour les contrats de location de courte durée (voir question 5) est appliquée au contrat de location principal, le contrat de sous-location est obligatoirement comptabilisé comme un contrat de location simple ;
 - dans tous les autres cas, il convient de qualifier le contrat de sous-location de contrat de location simple ou de contrat de location-financement au regard des dispositions générales d'IFRS 16 (voir questions 56 et 57) et en considérant le droit d'utilisation résultant du contrat de location principal (et non l'actif sous-jacent du contrat de location principal) pour l'analyse du transfert des risques et avantages liés à la propriété de l'actif.
- le taux d'actualisation à retenir pour l'évaluation de l'investissement net dans un contrat de sous-location qualifié de contrat de location-financement : s'il n'est pas possible de déterminer facilement le taux d'intérêt implicite du contrat, un bailleur intermédiaire peut utiliser le taux d'actualisation du contrat de location principal (le cas échéant, ajusté pour tenir compte des coûts directs initiaux relatifs au contrat de sous-location).

Informations à fournir dans les états financiers d'un bailleur

65. Quelles informations un bailleur doit-il fournir en annexe ?

[IFRS 16.89-97]

Un bailleur doit fournir les informations suivantes :

	Contrats de location simple	Contrats de location-financement
Produits et charges (sauf format plus approprié, à présenter sous forme de tableau)	Produits de location (en présentant distinctement ceux relatifs aux paiements de loyers fonction d'une autre variable qu'un indice ou un taux)	- Gain ou perte réalisé sur la « vente » - Produits financiers tirés de l'investissement net dans le contrat de location - Produits relatifs aux paiements de loyers variables non inclus dans l'évaluation de l'investissement net dans le contrat de location
Actifs	- Informations requises par IAS 16 (à présenter distinctement, au sein de chaque catégorie d'immobilisation corporelle, des informations relatives aux immobilisations ne faisant pas l'objet d'un contrat de location simple) - Informations requises par IAS 36 - Le cas échéant : informations requises par IAS 38, IAS 40 et IAS 41	Informations qualitatives et quantitatives concernant les variations significatives de l'investissement net dans les contrats de location
Analyse des échéances des créances de paiements de loyers	Montants des paiements de loyers à recevoir chaque année sur au moins les cinq premières années et montant total attendu pour les années suivantes (montants non actualisés)	Réconciliation de ces montants avec l'investissement net dans le contrat de location (faisant apparaître l'effet d'actualisation sur les paiements de loyers et le montant actualisé de toute valeur résiduelle non garantie)

Ces informations doivent être complétées autant que nécessaire pour permettre aux utilisateurs des états financiers d'apprécier l'incidence des contrats de location sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de l'entité.

La norme précise que ces informations additionnelles incluent, notamment :

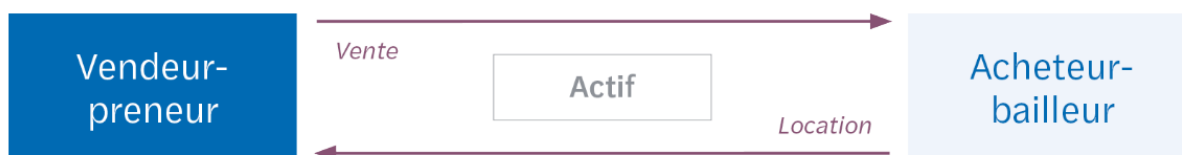
- des informations sur la nature des activités de location du bailleur ;
- des informations sur la manière dont le bailleur gère les risques liés aux droits conservés sur les actifs sous-jacents – plus particulièrement, la stratégie de gestion de ces risques, y compris les moyens pour les réduire (par exemple : des accords de rachat, des garanties de valeur résiduelle ou des paiements de loyers variables pour utilisation au-delà de limites déterminées).

Transactions de cession-bail

66. Qu'est-ce qu'une transaction de cession-bail ?

[IFRS 16.98 ; IFRS 16.B45-B47]

Dans le langage usuel, une transaction de cession-bail est une transaction par laquelle une entité (vendeur-preneur) cède un actif à un tiers (acheteur-bailleur) pour le reprendre en location :



Au sens d'IFRS 16, une telle transaction n'est toutefois qualifiée de cession-bail qu'à la condition que le vendeur-preneur contrôle l'actif préalablement à sa vente à l'acheteur-bailleur.

Le guide d'application d'IFRS 16 donne l'exemple d'une transaction entre un fabricant, un bailleur et un preneur, par laquelle le preneur obtient la propriété juridique de l'actif fourni par le fabricant, le vend au bailleur, puis le reprend en location, sans jamais en prendre le contrôle.

Dans ce cas, la transaction n'est pas qualifiée de cession-bail, au sens d'IFRS 16 (les transactions de vente et de location sont donc traitées de manière séparée, selon les dispositions applicables d'IFRS 15 et d'IFRS 16).

IFRS 16 comprend des dispositions spécifiques concernant le traitement comptable des transactions de cession-bail dans les états financiers d'un vendeur-preneur et dans les états financiers d'un acheteur-bailleur (voir question 67).

67. Comment comptabiliser une transaction de cession-bail (cas général) ?

[IFRS 16.53.i ; IFRS 16.99-103]

Les dispositions d'IFRS 16 relatives aux transactions de cession-bail (voir question 66) font une distinction selon qu'il existe, ou non, une vente initiale de l'actif sous-jacent répondant aux critères d'IFRS 15, c'est-à-dire comportant le transfert du contrôle de l'actif sous-jacent du preneur au bailleur.

En premier lieu, il convient donc de déterminer s'il existe une telle vente.

Pour rappel, une transaction qualifiée de vente sur le plan juridique n'entraîne pas toujours le transfert du contrôle de l'actif sur le plan comptable. Dans tous les cas, une analyse approfondie de la transaction est nécessaire pour démontrer le transfert du contrôle de l'actif vendu (bien ou service) (cf. **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, question 16).

Par exemple :

- un contrat de location peut être mis en place après une vente initiale (répondant aux critères d'IFRS 15) portant sur le même actif, sans remettre en cause le transfert de contrôle de l'actif intervenu lors de la vente initiale ;
- en revanche, le fait, pour un vendeur, d'être engagé à racheter l'actif sous-jacent ou d'avoir le droit de le racheter (i.e. le vendeur dispose d'un *forward* ou d'un *call* sur l'actif sous-jacent) empêche de conclure que l'acheteur a obtenu le contrôle de l'actif sous-jacent (cf. **Cahier technique Mazars dédié à IFRS 15**, question 78).

En second lieu, il convient d'appliquer les dispositions prévues par IFRS 16 dans chacun des cas.

Enfin, dans tous les cas, un vendeur-preneur doit fournir une information en annexe concernant les gains et pertes résultant de transactions de cession-bail (voir question 53).

La transaction ne comprend pas de vente initiale répondant aux critères d'IFRS 15

Lorsqu'elle ne comprend pas de vente initiale répondant aux critères d'IFRS 15, la transaction de cession-bail est obligatoirement qualifiée de financement. Ainsi :

- le vendeur-preneur maintient l'actif à son bilan et comptabilise un passif financier à hauteur du prix de cession ;
- l'acheteur-bailleur comptabilise uniquement un actif financier à hauteur du produit de cession.

La transaction comprend une vente initiale répondant aux critères d'IFRS 15

Conséquences en termes d'évaluation

IFRS 16 impose au vendeur-preneur, comme à l'acheteur-bailleur, d'évaluer le prix de la vente à la juste valeur de l'actif sous-jacent à la date de la vente.

Pour ce faire, une réallocation des montants contractuels entre la transaction de vente et le contrat de location peut être nécessaire. Les ajustements à apporter aux montants contractuels doivent être évalués à partir de la base la plus aisément déterminable, entre :

- la différence entre la juste valeur de la contrepartie de la vente (par exemple : en cas de paiements différés, il convient de les actualiser pour les ramener à leur valeur actuelle au moment de la vente) et la juste valeur de l'actif ;
- la différence entre la valeur actualisée des paiements de loyers prévus au contrat et la valeur actualisée des paiements de loyers aux taux du marché.

IFRS 16 part du postulat que les prix contractuels de la transaction de vente et du contrat de location sont interdépendants, car négociés comme un tout (cf. IFRS 16.BC267).

Suivant ce postulat, toute surévaluation / sous-évaluation des paiements contractuels relatifs à la vente, par rapport aux conditions de marché, se trouve en principe compensée par une sous-évaluation / surévaluation des loyers contractuels. Il est donc équivalent d'analyser le caractère hors marché des montants contractuels de l'une ou l'autre des deux transactions.

Conséquences en termes de comptabilisation pour le vendeur-preneur

Dans les états financiers du vendeur-preneur, il est considéré que la vente, en substance, ne porte pas sur la totalité de l'actif sous-jacent, mais sur le droit d'utiliser cet actif à l'issue du contrat de location.

En conséquence, IFRS 16 impose au vendeur-preneur de :

- comptabiliser le droit d'utilisation pour un montant correspondant à un pourcentage de la valeur comptable antérieure de l'actif cédé / reloué, ce pourcentage correspondant à la proportion de l'actif cédé que le vendeur-preneur a conservée au travers du droit d'utilisation (cette partie de l'actif est considérée n'avoir jamais été vendue) ; et
- comptabiliser un résultat de cession, à la date de la vente déterminée en application d'IFRS 15, portant sur le reste de l'actif (ce qui, par rapport à un résultat de cession calculé sur la totalité de l'actif, nécessite de neutraliser au compte de résultat une quote-part de ce résultat).

En pratique, ceci revient à :

- décomptabiliser une partie seulement de l'actif en contrepartie du prix de cession, la partie conservée étant reclassée en tant que droit d'utilisation ;
- comptabiliser la dette de location pour la valeur actualisée des loyers à verser sur la durée du contrat ; et
- comptabiliser un résultat de cession à hauteur de l'écart entre le montant inscrit au débit (le prix de vente) et les montants inscrits au crédit (la dette de location et la sortie partielle de l'actif).

En l'absence de précision fournie dans le corps de la norme, il est d'usage de s'appuyer sur l'exemple illustratif fourni par la norme (exemple 24) qui suggère que la proportion de droits conservée par le vendeur-preneur correspond à la valeur actualisée des paiements du contrat de location (si besoin, après réallocation des prix contractuels entre la transaction de vente et le contrat de location) divisée par la juste valeur de l'actif, à la date de la transaction. Dit autrement, la valeur comptable de l'actif cédé est allouée entre une quote-part de droits conservée et une quote-part de droits cédée sur la base d'un prorata de justes valeurs (ou d'approximations de celles-ci).

Sur cette base, en l'absence de réallocation des prix contractuels entre la transaction de vente et le contrat de location (i.e. lorsque les prix de la transaction sont conformes aux conditions de marché), le montant au numérateur correspond donc, en principe, à la valeur initiale de la dette de location.

Lorsque tous les paiements du contrat de location sont fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux, il se pose donc un problème de cohérence entre le modèle de comptabilisation prévu par IFRS 16 pour les transactions de cession-bail et les dispositions d'IFRS 16 relatives à la prise en compte des paiements variables dans l'évaluation de la dette de location (voir question 34).

Conséquences en termes de comptabilisation pour l'acheteur-bailleur

Dans les états financiers de l'acheteur-bailleur, en revanche, il est considéré que ce dernier a pris le contrôle de la totalité de l'actif sous-jacent à la date de la vente et conclu un contrat de location avec le vendeur-preneur.

En conséquence, IFRS 16 impose à l'acheteur-bailleur de :

- comptabiliser l'achat de l'actif sous-jacent selon les normes applicables ; et
- comptabiliser le contrat de location selon les dispositions d'IFRS 16 relatives aux bailleurs (voir questions 55 à 64).

Le modèle général de comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur prévu par IFRS 16 se traduit systématiquement par l'entrée d'un actif au bilan du preneur à la prise d'effet du contrat (voir question 31). En revanche, IFRS 16 n'a pas modifié le modèle général de comptabilisation des contrats de location dans les états financiers d'un bailleur, issu d'IAS 17 (la précédente norme sur les contrats de location), selon lequel seuls les contrats de location-financement se traduisent par la sortie d'un actif du bilan du bailleur (voir question 60).

Ceci explique le caractère en apparence « asymétrique » du traitement des transactions de cession-bail, entre vendeur-preneur et acheteur-preneur (i.e. décomptabilisation partielle de l'actif chez le vendeur-preneur vs. comptabilisation de la totalité de l'actif chez l'acheteur-bailleur).

Illustration :



Valeur comptable de l'immeuble dans les états financiers de l'entité A immédiatement avant la vente : 1 000 kEUR

Juste valeur de l'immeuble au moment de la vente : 1 800 kEUR

Prix de vente de l'immeuble : 2 000 kEUR payés au comptant

Durée du contrat de location : dix-huit ans

Loyers : 120 kEUR annuels payables en fin d'année

Taux d'endettement marginal du preneur (supposé égal au taux d'intérêt implicite du contrat) : 4,49%

Valeur actualisée des loyers contractuels : 1 460 Keur

Étape 1 – existence d'une vente répondant aux critères d'IFRS 15 :

Au cas présent, par hypothèse, la vente est considérée répondre aux critères d'IFRS 15, c'est-à-dire comporter le transfert du contrôle de l'actif sous-jacent.

Étape 2 – Evaluation :

Le prix contractuel de la vente de l'immeuble (2 000 kEUR) est supérieur à sa juste valeur au moment de la vente (1 800 kEUR).

L'excédent (2 000 - 1 800 = 200 kEUR) est donc considéré comme un financement supplémentaire accordé à l'entité A (vendeur-preneur) au moment de la vente et remboursé ensuite à l'entité B (acheteur-preneur) au travers des paiements contractuels de loyers.

En conséquence, les paiements contractuels s'analysent comme suit :

(kEUR)	Comptablement			
	Prix de la vente	Loyers	Financement supplémentaire	Total
Prix de vente contractuel	1 800		200	2 000
Loyers contractuels (valeur actualisée)		1 260	200	1 460

Étape 3.a – Comptabilisation dans les états financiers de A :

Quote-part d'actif correspondant au droit d'utilisation conservé :

$$1\,260 \text{ (valeur actualisée des loyers)} / 1\,800 \text{ (juste valeur de l'actif)} = 70\%$$

Évaluation du droit d'utilisation :

$$70\% \text{ (quote-part d'actif correspondant au droit d'utilisation conservé)} \times 1\,000 \text{ kEUR (valeur comptable avant la vente)} = 700 \text{ kEUR}$$

Résultat de cession (calculé sur la totalité de l'actif, après réallocation des montants contractuels) :

$$1\,800 \text{ (prix de la vente)} - 1\,000 \text{ (valeur comptable avant la vente)} = 800 \text{ kEUR}$$

Part de ce résultat à neutraliser au compte de résultat :

$$70\% \text{ (quote-part d'actif correspondant au droit d'utilisation conservé)} \times 800 = 560 \text{ kEUR}$$

Résultat de cession à comptabiliser :

$$800 - 560 = 240 \text{ kEUR}$$

À la date de la transaction, l'entité A comptabilise la transaction comme suit :

(kEUR)	Débit	Crédit
Trésorerie	2 000	
Droit d'utilisation	700	
Immeuble		1 000
Dette		1 460
Résultat de cession		240

Étape 3.b – Comptabilisation dans les états financiers de B :

Au cas présent, par hypothèse, le contrat de location est qualifié de contrat de location simple.

À la date de la vente, l'entité B comptabilise la transaction comme suit :

(kEUR)	Débit	Crédit
Immeuble	1 800	
Actif financier	200	
Trésorerie		2 000

Ultérieurement, l'entité B comptabilise :

- le contrat de location selon les dispositions d'IFRS 16 relatives aux locations simples ;
- l'actif financier selon IFRS 9.

Pour cela, il convient au préalable de répartir les loyers contractuels entre :

- une part relative à l'actif financier, correspondant au montant d'annuités constantes tel que la valeur actualisée de ces annuités sur dix-huit ans soit égale au montant initial de l'actif financier (200 kEUR), soit 16,4 kEUR (à répartir entre un produit d'intérêts – dont le montant résulte, au cas présent, de l'application du taux d'intérêt implicite du contrat de location au solde de l'actif financier en début de période – et un remboursement d'actif financier) ;
- une part relative à la location, déterminée par différence avec le montant précédent, soit $120 - 16,4 = 103,6$ kEUR.

Cette analyse préalable permet d'aboutir au tableau suivant :

Année	Loyer contractuel (kEUR)	Produit de location (kEUR)	Produit d'intérêts (kEUR)	Remboursement (kEUR)
1	120	103,6	9,0	7,4
2	120	103,6	8,6	7,8
3	120	103,6	8,3	8,1
...	...	...	...	...
18	120	103,6	0,7	15,7

Ainsi, en fin d'année 1 par exemple, l'entité B comptabilise les écritures suivantes :

(kEUR)	Débit	Crédit
Trésorerie	120	
Actif financier		7,4
Produit de location		103,6
Produit d'intérêts		9,0

68. Comment comptabiliser une transaction de cession-bail (comportant une vente initiale de l'actif sous-jacent répondant aux critères d'IFRS 15) dans les états financiers du vendeur-preneur lorsque les loyers sont fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux (cas particulier) ?

[IFRS 16.100]

Nature du problème

Lorsqu'une transaction de cession-bail ne comprend que des paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux, le texte de la norme ne permet pas de savoir s'il convient de déterminer la proportion de droits conservée par le vendeur-preneur en utilisant, au numérateur :

- uniquement les paiements du contrat pris en compte dans l'évaluation de la dette de location (comme c'est la pratique usuelle, dans un cas général : voir question 67) ; ou

Dans ce cas :

- toute la valeur comptable de l'actif cédé serait décomptabilisée (la proportion de droits conservée étant nulle) et le produit de cession correspondrait à celui d'une vente portant sur l'intégralité de l'actif ;
- aucune dette de location ne serait comptabilisée, conformément aux dispositions d'IFRS 16 relatives aux paiements à prendre en compte dans l'évaluation de la dette de location (voir question 34).

- l'ensemble des paiements pertinents pour approcher la juste valeur de ces droits (i.e. en incluant *a priori* tous les paiements variables).

Dans ce cas :

- une quote-part de la valeur comptable de l'actif cédé serait décomptabilisée en contrepartie du résultat de cession ;
- une dette serait comptabilisée à la date de la transaction, incluant des paiements fonction d'une autre variable qu'un indice ou un taux (i.e. selon un principe d'évaluation non conforme aux dispositions d'IFRS 16).

Décision du Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) en juin 2020

Dans une décision publiée en juin 2020, le Comité d'Interprétation a précisé que, dans une telle situation :

- le vendeur-preneur décomptabilise une quote-part de l'actif initialement contrôlé en contrepartie du résultat de cession ;
- pour déterminer cette quote-part, le vendeur-preneur compare, à la date de la transaction, le droit d'utilisation conservé avec les droits correspondant au contrôle sur l'intégralité de l'actif, par exemple, en comparant la valeur actualisée des paiements attendus du contrat de location (y compris la valeur attendue des paiements variables) à la juste valeur de l'actif, à la date de la transaction ;
- même lorsque tous les paiements du contrat sont fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux, le vendeur-preneur comptabilise une dette dont l'évaluation initiale résulte de l'évaluation initiale du droit d'utilisation à l'actif.

Une question analogue se pose, plus généralement, pour toutes les transactions de cession-bail comportant une vente initiale de l'actif sous-jacent répondant aux critères d'IFRS 15 et dans lesquelles les paiements du contrat de location comprennent une proportion significative de paiements fonction d'une variable autre qu'un indice ou un taux. À notre avis, la solution décrite dans la décision du Comité d'Interprétation publiée en juin 2020 s'applique à l'ensemble de ces cas.

Illustration (tirée de la réponse du Comité d'Interprétation) :



Valeur comptable de l'immobilisation corporelle dans les états financiers du vendeur-preneur immédiatement avant la vente : 1 000 kEUR

Juste valeur de l'immobilisation corporelle au moment de la vente : 1 800 kEUR

Prix de vente de l'immobilisation corporelle : 1 800 kEUR payés au comptant

Durée du contrat de location : cinq ans

Loyers : calculés en pourcentage du chiffre d'affaires généré par l'utilisation de l'actif (prix conforme aux conditions de marché)

Valeur actualisée des paiements attendus du contrat de location : 450 kEUR

Le vendeur-preneur estime approprié de calculer la proportion de l'actif relative au droit d'utilisation conservé en utilisant la valeur actualisée des paiements attendus du contrat de location.

Sur cette base, la proportion de l'actif relative au droit d'utilisation conservé est la suivante :

$450 \text{ kEUR (valeur actualisée des paiements attendus du contrat de location)} / 1\,800 \text{ kEUR (juste valeur de l'actif)} = 25\%$

Le montant du droit d'utilisation (représentatif des droits conservés par le vendeur-preneur) s'élève donc à :

$1\,000 \text{ kEUR (valeur comptable de l'immobilisation corporelle)} \times 25\% = 250 \text{ kEUR}$

Par ailleurs, le vendeur-preneur comptabilise un gain de :

$[1\,800 \text{ kEUR (prix de vente)} - 1\,000 \text{ kEUR (valeur comptable de l'immobilisation corporelle)}] \times (1 - 25\%) = 600 \text{ kEUR}$

Ainsi, à la date de la transaction, le vendeur-preneur comptabilise la transaction comme suit :

(kEUR)	Débit	Crédit
Trésorerie	1 800	
Droit d'utilisation	250	
Immeuble		1 000
Dette		450
Résultat de cession		600

La décision publiée par le Comité d'Interprétation en juin 2020 n'aborde pas le sujet de l'évaluation ultérieure de la dette. Cette question a été instruite par l'IASB et a fait l'objet d'un exposé-sondage en vue d'amender IFRS 16, publié en novembre 2020.

Cet exposé-sondage a ensuite fait l'objet de redélibérations en décembre 2021.

En l'état du projet d'amendement à la date de publication du présent cahier, celui-ci devrait :

- confirmer les orientations prises par le Comité d'Interprétation dans sa décision publiée en juin 2020, sans toutefois prescrire de méthode particulière sur la manière dont un vendeur-preneur détermine, à la date de prise d'effet du contrat, la proportion du montant de l'actif initialement contrôlé qui est relative au droit d'utilisation conservé ;
- préciser que la dette de location résultant d'une transaction de cession-bail est évaluée selon les dispositions générales de la norme, mais en retenant une définition adaptée des paiements du contrat de sorte que le vendeur-preneur ne constate aucun résultat de cession relatif au droit d'utilisation conservé.

69. Dans les états financiers d'un vendeur-preneur, quels peuvent être les enjeux d'une transaction de cession-bail (comportant une vente initiale de l'actif sous-jacent répondant aux critères d'IFRS 15) en termes de présentation ?

[IFRS 16.71]

À notre avis, il convient tout d'abord de déterminer si la cession fait partie des activités courantes de l'entité.

Les dispositions d'IFRS 16 relatives aux transactions de cession-bail évoquent « un actif », sans en préciser la nature (notamment, la norme n'indique pas que ces dispositions ne s'appliqueraient qu'aux immobilisations corporelles et incorporelles, relevant respectivement d'IAS 16 et IAS 38). *A priori*, le fait qu'une transaction de cession-bail porte sur un actif répondant à la définition d'un stock selon IAS 2 ne fait donc pas obstacle à l'application des dispositions d'IFRS 16 relatives aux transactions de cession-bail.

Si la cession ne fait pas partie des activités courantes de l'entité

Dans ce cas (par exemple : la cession d'une immobilisation suivie de sa reprise en location), le vendeur-preneur présente :

- au compte de résultat : un résultat de cession net ;
- dans le tableau de flux de trésorerie : un flux d'investissement et un flux de financement.

Pour rappel : dans les états financiers du vendeur-preneur, une transaction de cession-bail comportant une vente initiale de l'actif sous-jacent répondant aux critères d'IFRS 15 entraîne la neutralisation d'une quote-part du résultat de cession (voir question 67).

Une répartition du flux de trésorerie reçu par le vendeur-preneur doit donc être effectuée selon la même proportion entre un flux d'investissement (correspondant à la rémunération de la part d'actif cédée) et un flux de financement (correspondant au solde du flux de trésorerie reçu par le vendeur-preneur).

Si la cession fait partie des activités courantes de l'entité

Dans ce cas (par exemple : un promoteur immobilier vend un ensemble immobilier qu'il a construit, tout en conservant le droit de l'utiliser au moyen d'un contrat de location), le vendeur-preneur peut, à notre avis, présenter :

- au compte de résultat : un montant en chiffre d'affaires et un montant en charges (i.e. une présentation « décompensée » du résultat de cession) ;

Par analogie avec les dispositions en termes de présentation applicables aux contrats de location-financement d'un bailleur-fabricant ou distributeur (voir question 60).

Concernant l'endroit où positionner l'écriture de neutralisation d'une quote-part du résultat de cession, il existe à notre avis un choix de méthode comptable :

- Option 1 : répartir cette écriture de neutralisation entre le chiffre d'affaires et la charge, sur une base proportionnelle ;
- Option 2 : affecter intégralement cette écriture de neutralisation à la charge.

- dans le tableau de flux de trésorerie : un flux d'exploitation (au lieu du flux d'investissement présenté dans le cas où la cession ne fait pas partie des activités courantes de l'entité) et un flux de financement.

Transition vers IFRS 16

70. Quand IFRS 16 a-t-elle été publiée et à quelle date est-elle obligatoirement applicable ?

[IFRS 16.C1-C2]

IFRS 16 a été publiée par l'IASB en janvier 2016, après un processus de près de dix ans (les principales étapes du processus de normalisation ayant été la publication d'un document pour discussion en 2009 et la publication de deux exposés-sondages, en 2010 et 2013).

L'Union Européenne a adopté IFRS 16 en novembre 2017, sans modifier les dates d'application prévues par la norme, à savoir :

- application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 ; et
- application anticipée possible à condition que la norme IFRS 15 soit également appliquée (pour mémoire, IFRS 15 est applicable obligatoirement depuis les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018).

IFRS 16 définit la date de première application de la norme comme la date d'ouverture de l'exercice pour lequel l'entité applique la norme pour la première fois.

Pour les entités de l'Union Européenne dont l'exercice coïncide avec l'année civile, la date de première application d'IFRS 16 correspondait ainsi au 1^{er} janvier 2019.

71. Quelle est la simplification pratique offerte aux preneurs et aux bailleurs lors de la transition vers IFRS 16 ?

[IFRS 16.C3]

IFRS 16 offre aux preneurs et aux bailleurs la possibilité de ne pas réapprécier si un contrat est, ou contient, un contrat de location à la date de première application de la norme.

Si une entité choisit d'appliquer cette simplification pratique, elle doit ainsi, à la date de première application :

- appliquer IFRS 16 aux contrats qu'elle avait antérieurement identifiés comme des contrats de location en application d'IAS 17 – *Contrats de location* et d'IFRIC 4 – *Déterminer si un accord contient un contrat de location* (auquel cas, elle doit appliquer les dispositions transitoires prévues par IFRS 16 à ces contrats de location) ; et
- ne pas appliquer IFRS 16 aux contrats qu'elle n'avait pas antérieurement identifiés comme contenant un contrat de location en application d'IAS 17 et d'IFRIC 4.

72. Quelles sont les dispositions transitoires d'IFRS 16 pour un preneur ?

[IFRS 16.C5-C6]

Un preneur doit appliquer IFRS 16 :

- soit de façon rétrospective pour chaque période antérieure présentée, en appliquant les dispositions d'IAS 8 – *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* (méthode rétrospective dite « complète ») : les périodes comparatives présentées sont retraitées et l'effet cumulatif de l'application initiale d'IFRS 16 est comptabilisé comme un ajustement du solde d'ouverture des capitaux propres de la période comparative la plus ancienne ;
- soit de façon rétrospective, en comptabilisant l'effet cumulatif de l'application initiale de la norme à la date d'ouverture de l'exercice de première application, sans retraitement des comptes comparatifs (méthode rétrospective dite « modifiée »), selon les précisions apportées par IFRS 16 (voir questions 73 et 74).

À notre avis, il est toutefois possible, pour un preneur, de présenter en dehors des états financiers des informations ajustées sur les périodes précédentes – auquel cas, cette information est susceptible d'être couverte par la réglementation applicable (le cas échéant) sur les indicateurs alternatifs de performance. En cas de présentation d'informations comparatives en dehors des états financiers, il nous semble important d'accompagner ces informations chiffrées d'une description des hypothèses retenues pour leur élaboration.

Un preneur doit appliquer ce choix de méthode de transition systématiquement à tous les contrats de location dans lesquels il intervient en tant que preneur.

73. Dans les états financiers du preneur, comment appliquer la méthode rétrospective modifiée aux contrats de location antérieurement qualifiés de contrats de location simple selon IAS 17 ?

[IFRS 16.C7-C10]

Un preneur appliquant la méthode rétrospective modifiée doit, pour les contrats de location antérieurement qualifiés de contrats de location simple en application d'IAS 17 :

- comptabiliser, à la date de première application, une dette de location évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers restants, déterminée à l'aide de son taux d'emprunt marginal à la date de première application ;

En l'absence de précision supplémentaire d'IFRS 16 concernant ce taux (notamment, IFRS 16 ne précise pas s'il s'agit d'un taux déterminé en tenant compte de la durée résiduelle du contrat ou de sa durée initiale), il existe, à ce sujet, un choix de méthode comptable à appliquer de manière homogène à tous les contrats.

- comptabiliser, à la date de première application, un droit d'utilisation pour ces mêmes contrats de location et choisir, pour chaque contrat, d'évaluer cet actif :
 - soit en déterminant la valeur comptable comme si IFRS 16 avait été appliquée depuis la date de prise d'effet du contrat de location, mais en utilisant, comme taux d'actualisation de la dette de location, le taux d'emprunt marginal du preneur à la date de première application,
 - soit pour un montant égal à celui de la dette de location, ajusté du montant des loyers payés d'avance ou à payer qui étaient comptabilisés au bilan pour ce contrat de location immédiatement avant la date de première application ;
- appliquer IAS 36 – *Dépréciation d'actifs* aux droits d'utilisation comptabilisés à la date de première application, sauf s'il applique la mesure de simplification prévue par IFRS 16 en lien avec le test du caractère déficitaire des contrats de location immédiatement avant la date de première application (cf. ci-après).

De plus, IFRS 16 prévoit que :

- un preneur n'est pas tenu de retraiter, lors de la transition, les contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur (voir question 6) ;

En pratique, les paiements de loyers restent ainsi comptabilisés en charges de manière étalée sur la durée du contrat de location, avant et après la date de première application.

- un preneur n'est pas tenu de retraiter, lors de la transition, les contrats de location antérieurement comptabilisés en tant qu'immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur prévu par IAS 40 – *Immeubles de placement* : un preneur applique IAS 40 et IFRS 16 à ces contrats, à compter de la date de première application ;
- pour les contrats qui seront comptabilisés en tant qu'immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur prévu par IAS 40 à compter de la date de première application, un preneur doit évaluer le droit d'utilisation à sa juste valeur à la date de première application et appliquer IAS 40 et IFRS 16 à ces contrats, à compter de cette date.

Mesures de simplification optionnelles, disponibles contrat par contrat

Enfin, contrat par contrat, le preneur peut choisir de se prévaloir d'une ou de plusieurs des mesures de simplification suivantes :

- appliquer un taux d'actualisation unique à un portefeuille de contrats de location présentant des caractéristiques raisonnablement similaires (par exemple : si la durée résiduelle, la catégorie de actifs sous-jacents et l'environnement économique sont similaires) ;
- au lieu d'effectuer un test de dépréciation, s'appuyer sur l'évaluation qu'il a faite de ses contrats de location, immédiatement avant la date de première application, en appliquant IAS 37 – *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* pour déterminer si ces contrats sont déficitaires, auquel cas il doit ajuster le droit d'utilisation à la date de première application du montant comptabilisé dans l'état de la situation financière au titre de la provision pour les contrats de location déficitaires immédiatement avant la date de première application ;
- choisir de ne pas appliquer les dispositions présentées ci-avant relatives à la comptabilisation du droit d'utilisation et de la dette de location pour les contrats de location dont la durée s'achève dans les douze mois suivant la date de première application, auquel cas le preneur doit :
 - comptabiliser ces contrats de location comme s'il s'agissait de contrats de location de courte durée (voir question 5) ; et
 - inclure le coût de ces contrats de location dans la charge relative aux contrats de location de courte durée, lors de l'exercice auquel appartient la date de première application ;
- exclure les coûts directs initiaux de l'évaluation du droit d'utilisation à la date de première application ;
- utiliser des connaissances acquises *a posteriori* (par exemple : pour déterminer la durée d'un contrat de location qui contient des options de prolongation ou de résiliation).

74. Dans les états financiers du preneur, comment appliquer la méthode rétrospective modifiée aux contrats de location antérieurement qualifiés de contrats de location-financement selon IAS 17 ?

[IFRS 16.C11]

Un preneur appliquant la méthode rétrospective modifiée doit, pour les contrats de location antérieurement qualifiés de contrats de location-financement en application d'IAS 17 :

- utiliser, comme valeur comptable du droit d'utilisation et de la dette de location à la date de première application, la valeur comptable de ces éléments évaluée en application d'IAS 17, immédiatement avant cette date ; et
- comptabiliser le droit d'utilisation et la dette de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 à compter de la date de première application.

75. Quelles sont les informations à fournir en annexe par un preneur lors de la transition ?

[IAS 8.28 ; IFRS 16.C4 ; IFRS 16.C12-C13]

Un preneur doit mentionner en annexe s'il a retenu la simplification offerte par IFRS 16 lui permettant de ne pas réapprécier, en date de première application, si un contrat est ou contient un contrat de location (voir question 71).

En cas d'utilisation de la méthode rétrospective modifiée (voir questions 73 et 74), un preneur doit :

- mentionner en annexe toutes les mesures de simplification qu'il a retenues ;
- fournir les informations requises par IAS 8.28 relativement à la première application, sauf les informations exigées au paragraphe 28(f) (à savoir : le montant de l'ajustement apporté à chaque ligne impactée des états financiers, pour toutes les périodes présentées) ;
- fournir le taux d'emprunt marginal moyen pondéré appliqué aux dettes de location comptabilisées au bilan à la date de première application ;
- l'explication, le cas échéant, de l'écart entre les deux montants suivants :
 - les engagements résultant de contrats de location simple présentés en application d'IAS 17 à la date de clôture de l'exercice précédant immédiatement la date de première application, actualisés au moyen du taux d'emprunt marginal à la date de première application (pour des précisions concernant la détermination de ce taux, voir question 73), et
 - les dettes de location comptabilisées dans l'état de la situation financière à la date de première application.

76. Quelles sont les dispositions transitoires d'IFRS 16 pour un bailleur ?

[IFRS 16.C14-C15]

Sauf dans les cas spécifiques listés ci-après, un bailleur n'est pas tenu de retraiter, lors de la transition, les contrats de location dans lesquels il intervient en tant que bailleur. Il doit comptabiliser ces contrats suivant IFRS 16 à compter de la date de première application.

Lorsqu'il agit en tant que bailleur intermédiaire (i.e. dans le cadre d'un contrat de sous-location, le bailleur intermédiaire est préalablement preneur d'un contrat de location principal), un bailleur doit :

- réapprécier les contrats de sous-location qui étaient antérieurement qualifiés de contrats de location simple en application d'IAS 17 et qui sont toujours en vigueur à la date de première application, afin de déterminer lesquels restent qualifiés de contrats de location simple et lesquels doivent être requalifiés en contrats de location-financement en application d'IFRS 16 ; un bailleur intermédiaire doit effectuer cette appréciation à la date de première application en fonction des termes et conditions du contrat de location principal et du contrat de sous-location qui subsistent à cette date ;
- comptabiliser les contrats de sous-location qui sont requalifiés en contrats de location-financement en application d'IFRS 16 comme de nouveaux contrats de location-financement conclus à la date de première application.

77. Quelles sont les modalités de première application dans le cadre d'IFRS 1 ?

[IFRS 1.2-3 ; IFRS 1.7 ; IFRS 1. Annexe D9-D9E]

Pour rappel, IFRS 1 – *Première application des Normes internationales d'information financière* doit être appliquée dans les états financiers IFRS d'une entité qui sont les premiers états financiers annuels pour lesquels l'entité adopte les IFRS par une déclaration explicite et sans réserve de conformité aux IFRS incluse dans ces états financiers.

Selon IFRS 1, une entité est tenue de préparer et de présenter un bilan d'ouverture en IFRS à la « date de transition aux IFRS », qui correspond à la date d'ouverture du premier exercice présenté dans le jeu de comptes de première publication en IFRS. C'est le point de départ de sa comptabilité en IFRS.

Une entité qui adopte pour la première fois les IFRS doit appliquer les mêmes méthodes comptables dans son état de la situation financière d'ouverture en IFRS et pour toutes les périodes présentées dans ses premiers états financiers IFRS. Ces méthodes comptables doivent être conformes à chaque IFRS en vigueur à la fin de la première période pour laquelle l'entité présente de l'information financière selon ces normes, sauf dans certains cas prévus par IFRS 1, notamment s'agissant des contrats de location.

IFRS 1 prévoit ainsi des exemptions à l'application rétrospective d'IFRS 16 qui sont similaires aux mesures de simplifications pratiques prévues dans IFRS 16 pour un preneur en cas d'application de la méthode rétrospective modifiée (voir questions 73 et 74) :

- possibilité d'apprécier si un contrat existant à la date de transition aux IFRS contient un contrat de location (voir questions 16 à 23) sur la base des faits et circonstances qui existaient à cette date (cette mesure de simplification pratique est également applicable à un bailleur) ;
- possibilité, dans les états financiers d'un preneur, de comptabiliser les dettes de location et les droits d'utilisation en appliquant l'approche suivante à tous les contrats de location (sous réserve des dispositions ci-après) :
 - à la date de transition aux IFRS, évaluation de la dette de location à la valeur actualisée des paiements de loyers restants déterminée à l'aide du taux d'emprunt marginal du preneur à la date de transition aux IFRS ;
 - évaluation du droit d'utilisation à la date de transition aux IFRS selon le choix suivant, offert contrat par contrat :
 - soit en déterminant la valeur comptable comme si IFRS 16 avait été appliquée à la date de prise d'effet du contrat de location, mais en utilisant, comme taux d'actualisation de la dette de location, le taux d'emprunt marginal du preneur à la date de transition aux IFRS ;
 - soit au montant de la dette de location, ajusté du montant des loyers payés d'avance ou à payer comptabilisés au bilan relativement à ce contrat de location immédiatement avant la date de transition aux IFRS ;
- possibilité d'appliquer IAS 36 aux droits d'utilisation à la date de transition aux IFRS.

Toutefois, si le nouvel adoptant est le preneur d'un contrat de location répondant à la définition d'un immeuble de placement selon IAS 40 et s'il a choisi d'évaluer les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur défini dans cette norme, il doit évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation à sa juste valeur à la date de transition aux IFRS.

Mesures de simplification optionnelles, disponibles contrat par contrat

Par ailleurs, le nouvel adoptant qui est un preneur peut opter, contrat par contrat, pour une ou plusieurs des mesures de simplification pratique offertes par IFRS 1, à la date de transition aux IFRS :

- appliquer un taux d'actualisation unique à un portefeuille de contrats de location présentant des caractéristiques raisonnablement similaires (par exemple : si la durée résiduelle, la catégorie de actifs sous-jacents et l'environnement économique sont similaires) ;
- choisir de ne pas appliquer les dispositions générales pour les contrats de location (telles que présentées ci-avant) aux contrats de location dont la durée s'achève dans les douze mois suivant la date de transition aux IFRS, l'entité devant alors comptabiliser ces contrats de location (et fournir les informations requises à leur sujet) comme s'il s'agissait de contrats de location de courte durée (voir question 5) ;
- choisir de ne pas appliquer les dispositions générales pour les contrats de location (telles que présentées ci-avant) aux contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur (voir question 6), l'entité devant alors comptabiliser ces contrats de location (et fournir les informations requises à leur sujet) en appliquant les dispositions d'IFRS 16 spécifiques à ces contrats ;
- exclure les coûts directs initiaux de l'évaluation du droit d'évaluation à la date de transition aux IFRS ;
- utiliser des connaissances acquises *a posteriori* (par exemple : pour déterminer la durée d'un contrat de location qui contient des options de prolongation ou de résiliation).

Éléments de contexte

78. Quels étaient les objectifs de l'IASB en révisant la norme sur les contrats de location ?

Selon l'IASB, les principales critiques concernant la précédente norme portaient sur :

- l'existence de deux modèles de comptabilisation des contrats de location dans les états financiers d'un preneur :
 - de nombreux utilisateurs étaient d'avis que les contrats de location simple (qui, en application d'IAS 17, étaient comptabilisés en linéarisant les paiements nets sur la durée du contrat) devaient être comptabilisés au bilan d'un preneur, comme les contrats de location-financement, et regrettaient de ne pas disposer de suffisamment d'informations pour opérer eux-mêmes ce type de retraitement sur les comptes ;
 - la comptabilisation des contrats de location selon deux modèles différents au sein des états financiers posait un problème de comparabilité de l'information entre les contrats ;
- les exigences d'information en annexe dans les états financiers d'un bailleur, jugées non adaptées concernant le risque de crédit lié à un contrat de location et le risque relatif à l'intérêt résiduel du bailleur dans l'actif sous-jacent.

Les principaux objectifs de l'IASB, en révisant la norme sur les contrats de location, étaient donc d'une part d'instaurer un modèle unique de comptabilisation des contrats de location dans les états financiers d'un preneur, d'autre part d'améliorer l'information fournie en annexe dans les états financiers du bailleur.

79. IFRS 16 et la nouvelle norme américaine sur les contrats de location sont-elles convergées ?

Le projet d'une révision de leurs normes sur les contrats de location a été initié conjointement par l'IASB et le FASB, avec des objectifs communs. Cependant, IFRS 16 et la norme américaine révisée sur les contrats de location (*ASC Topic 842*) ne sont finalement pas complètement convergées.

La principale divergence concerne le modèle de comptabilisation des contrats de location dans les états financiers d'un preneur. En effet, contrairement à l'IASB, le FASB a choisi de maintenir la distinction entre contrats de location simple et contrats de location-financement. Pour les contrats de location-financement, le modèle de comptabilisation de la norme américaine est similaire à celui d'IFRS 16. Pour les contrats de location simple, si la norme américaine requiert également la comptabilisation d'un droit d'utilisation à l'actif et d'une dette de location, elle requiert en revanche la comptabilisation d'une charge de location unique au niveau du compte de résultat (typiquement, une charge comptabilisée de manière linéaire sur la durée du contrat) et la présentation des décaissements de trésorerie en un seul flux d'exploitation.

D'autres divergences existent entre IFRS 16 et la norme américaine révisée concernant le modèle de comptabilisation applicable aux preneurs : elles portent notamment sur la comptabilisation des opérations de cession-bail, l'exemption relative aux contrats portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur (absente de la norme américaine), l'évaluation ultérieure des paiements variables, la présentation et les exigences d'informations en annexe, ainsi que les modalités de transition.

Concernant le modèle de comptabilisation des contrats de location dans les états financiers d'un bailleur, l'IASB et le FASB ayant en grande partie reconduit les principes de leurs normes précédentes, les divergences qui existaient dans ce domaine ont été maintenues.

Termes clés

80. Quelles sont les notions essentielles, en termes de date et de durée, utilisées par IFRS 16 ?

[IFRS 16. Annexe A]

IFRS 16 utilise plusieurs notions essentielles, en termes de date et de durée.

Nous les avons rassemblées dans le tableau ci-dessous, accompagnées de leur définition selon IFRS 16 (lorsque la norme fournit une définition) :

Notions	Définitions selon IFRS 16	Commentaires
Date de conclusion du contrat de location (inception date)	Date de signature d'un contrat de location ou, si elle est antérieure, date d'engagement réciproque des parties sur les principaux termes et conditions de ce contrat de location (<i>the earlier of the date of a lease agreement and the date of commitment by the parties to the principal terms and conditions of the lease</i>).	L'existence d'un contrat de location (ou d'une composante locative) est examinée (ou réexaminée) à ces deux dates uniquement (voir question 8).
Date de modification effective du contrat (effective date of the modification)	Date à laquelle deux parties conviennent d'une modification de contrat de location (<i>the date when both parties agree to a lease modification</i>).	
Date de prise d'effet du contrat de location (commencement date)	Date à laquelle un bailleur met un actif sous-jacent à la disposition d'un preneur (<i>the date on which a lessor makes an underlying asset available for use by a lessee</i>).	Cette date constitue le point de départ de la comptabilisation d'un contrat de location dans les états financiers d'un preneur (voir question 31) et dans les états financiers d'un bailleur (voir questions 59 et 60).

Notions	Définitions selon IFRS 16	Commentaires
Durée d'un contrat de location (<i>lease term</i>)	Période non résiliable pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser l'actif sous-jacent, à laquelle s'ajoutent : (a) les périodes visées par toute option de prolongation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer ; (b) les périodes visées par toute option de résiliation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable de ne pas exercer <i>(the non-cancellable period for which a lessee has the right to use an underlying asset, together with both:</i> <i>(a) periods covered by an option to extend the lease if the lessee is reasonably certain to exercise that option; and</i> <i>(b) periods covered by an option to terminate the lease if the lessee is reasonably certain not to exercise that option).</i>	
Période non résiliable d'un contrat de location (<i>non-cancellable period</i>)	N/A	IFRS 16 précise qu'elle fait partie de la durée d'un contrat de location (voir cette notion) et qu'elle inclut les options de résiliation à la main du bailleur. Les bases de conclusion précisent en outre que cette période répond nécessairement à la définition d'un contrat (cf. IFRS 16.BC127) – i.e. il existe, durant cette période, des droits et obligations exécutoires.

Notions	Définitions selon IFRS 16	Commentaires
Période durant laquelle le contrat crée des droits et obligations exécutoires (<i>the period for which the contract is enforceable</i>)	N/A	Le guide d'application d'IFRS 16 précise qu'un contrat de location cesse d'être exécutoire lorsque chaque partie a le droit de résilier le contrat sans autorisation de l'autre partie et sans encourir de pénalité plus qu'insignifiante. Le Comité d'Interprétation a précisé, dans sa décision de novembre 2019, qu'un contrat de location n'était plus exécutoire qu'à cette seule condition ou, dit autrement, qu'il s'agissait d'une condition nécessaire et suffisante pour qu'un contrat de location cesse d'être exécutoire (voir question 26).
Durée contractuelle d'un contrat de location (<i>contractual lease term</i>)	N/A	La notion de « durée contractuelle d'un contrat de location » n'est utilisée que dans la définition d'une modification de contrat, dans laquelle elle désigne, à notre avis, l'ensemble des termes et conditions relatifs à la durée du contrat. Il en résulte que lorsque les termes et conditions relatifs à la durée du contrat sont modifiés, cette situation constitue une modification de contrat (au sens de la norme) et entraîne la nécessité de réviser la durée utilisée pour la comptabilisation du contrat de location (voir question 30). Cette notion est donc distincte de la notion de durée d'un contrat de location (<i>lease term</i>), telle que définie dans IFRS 16 (cf. définition ci-avant).

Notions	Définitions selon IFRS 16	Commentaires
Durée d'utilisation de l'actif par le client <i>(period of use)</i>	Durée totale (y compris les périodes non consécutives) durant laquelle un actif est utilisé pour l'exécution d'un contrat conclu avec un client <i>(the total period of time that an asset is used to fulfil a contract with a customer (including any non-consecutive periods of time))</i> .	La durée d'utilisation de l'actif s'inscrit à l'intérieur de la durée d'un contrat de location (<i>lease term</i>), telle que définie dans IFRS 16 (cf. définition ci-avant). Elle peut être globalement plus courte, si l'exécution du contrat requiert des périodes d'utilisation non consécutives.
Durée d'utilité d'un actif <i>(useful life)</i>	Durée pendant laquelle l'entité s'attend à pouvoir utiliser un actif ; ou nombre d'unités d'œuvre ou d'unités similaires que l'entité s'attend à obtenir de l'actif <i>(the period over which an asset is expected to be available for use by an entity; or the number of production or similar units expected to be obtained from an asset by an entity)</i> .	Il s'agit de la même définition que dans IAS 16 – <i>Immobilisations corporelles</i> et IAS 38 – <i>Immobilisations incorporelles</i> .
Date de première application de la norme <i>(the date of initial application)</i>	La date de première application est la date d'ouverture de l'exercice pour lequel l'entité applique la présente norme pour la première fois <i>(the date of initial application is the beginning of the annual reporting period in which an entity first applies this Standard)</i> .	

Mazars remercie tout particulièrement
Edouard Fossat, Vincent Gilles,
Carole Masson, Camille Pellet,
Marion Platevoet, Didier Rimbaud et
Arnaud Verchère pour leur contribution à la
réalisation de cette publication.

Contact

Mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

Mazars est un groupe international et intégré spécialisé dans l'audit, la fiscalité et le conseil ainsi que dans les services comptables et juridiques*. Présents dans plus de 90 pays et territoires à travers le monde, nous nous appuyons sur l'expertise de plus de 44 000 professionnels – plus de 28 000 au sein de notre partnership intégré et plus de 16 000 via « Mazars North America Alliance » – pour accompagner les clients de toutes tailles à chaque étape de leur développement.

*Dans les pays où les lois en vigueur l'autorisent.

www.mazars.fr

© Mazars 2022

mazars