

Amhaouch Sabrina

Belakbir Hajar

Dadsi Fatima-Zahra

Norme IAS 17

Contrats de location

Encadré par : MR. Benazzou
Réalisé par :

Introduction

Les normes IAS/IFRS définissent le contrat de location comme un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

L'IASB a été amenée à distinguer deux types de contrats de location :

- le contrat de location financement ;
- le contrat de location simple.

Tandis que, le contrat de cession bail est un cas spécial des deux types précédent, c'est-à-dire, il mène soit à un contrat de location financement, soit à un contrat de location simple.

Mais avant de recourir au traitement comptable selon la norme IAS 17, il paraît opportun de prendre connaissance ne serait-ce que brièvement de l'historique de cette norme pas si récente que ça finalement.

Plan

1. Histoire de la norme

2. Objectif de la norme

3. Champs d'application

4. Définition de la norme

5. Classification des contrats de location

6. Contrats de location financement

- Chez le locataire

- Chez le bailleur

7. Contrats de location simple

- Chez le locataire

- Chez le bailleur

8. Transactions de cession bail

- Cas d'une location financement

- Cas d'une location simple

9. Points de divergences et de convergence entre le CGNC et la norme IAS17

Conclusion

1- Historique de l'IAS 17

Tableau 1 : Historique de l'IAS 17

Historique de l'IAS 17	
Octobre 1980	Exposé-sondage E19 Comptabilisation des contrats de location
Septembre 1982	IAS 17 Comptabilisation des contrats de location
1 Janvier 1984	Date d'entrée en vigueur de l'IAS 17 (1982)

1994	Révision de l'IAS 17 (1982)
Avril 1997	Exposé-sondage E56 Comptabilisation des contrats de location
Décembre 1997	IAS 17 Contrats de location
1 Janvier 1999	Date d'entrée en vigueur de l'IAS 17 (1997) : Contrats de location
18 Décembre 2003	Révision de la norme IAS 17 publiée par l'IASB
1 Janvier 2005	Date d'entrée en vigueur de l'IAS 17 (Révisée 2003)

¹ Warren Mc Gregor, Accounting for lease: a new approach, financial accounting series, Norwalk, 2001, p: 34

L'IASB avait publié en septembre 1982 la norme IAS 17 relative à la comptabilisation des contrats de location. Conscient des obstacles juridiques liés à cette pratique, l'IASB avait été amenée à dissocier deux (plus un) types de contrats : le contrat de location-financement ou finance lease, le contrat de location simple ou operating lease et le contrat de cession bail ou lease back. Cette norme IAS 17 s'attachait à dissocier pour un contrat de crédit-bail, l'acquisition et l'amortissement du bien d'une part et l'octroi du crédit, d'autre part. Il était prévu que le locataire comptabilise à l'actif de son bilan l'équipement loué, bien qu'il n'en soit pas propriétaire. La société de crédit-bail enregistrerait l'équivalent comme un prêt accordé.

La révision de la norme IAS 17 (relative aux locations) a été effectuée en décembre 1997, et n'a été applicable qu'au 1er janvier 1999.

Depuis 2010, les débats destinés à refondre la norme IAS 17 relative aux contrats de location se sont orientés vers la comptabilisation à l'actif de certains contrats de location « simple » au sens juridique, c'est-à-dire ne correspondant pas à un financement comme le crédit-bail. Le 7 août 2014, l'IASB a diffusé un document qui fait une synthèse des décisions significatives provisoires prises pour la rédaction de ce nouveau texte dont l'objectif est d'atteindre une harmonisation normative avec les règles américaines (US GAAP) éditées par le FASB.

En mai 2013, l'IASB et le FASB ont publié conjointement un projet de norme révisé. Suite aux nombreux commentaires reçus durant le premier semestre 2014, il a été décidé que la nouvelle norme serait publiée en 2015. Il a été réaffirmé que tous les contrats de location seraient comptabilisés à l'actif dès lors que la durée de celui-ci est supérieur à 12 mois. En effet les deux normalisateurs ont estimé qu'améliorer les informations au sein de l'annexe dans la note relative aux engagements hors bilan n'était pas suffisant pour donner une lecture pertinente des états financiers. Il s'agit d'une réponse aux préconisations des investisseurs et analystes financiers. Dans les grandes lignes du projet, l'objectif de comptabilisation à l'actif d'une grande partie des contrats de location, en immobilisation incorporelle pour les locations simples et en immobilisation corporelles pour les locations financières est toujours affirmé malgré la réticence de nombreux pays dont l'Union européenne.

Un modèle unique de comptabilisation a été proposé pour les preneurs. Pourtant l'exposé-sondage révisé en 2013 prévoyait un modèle dual de comptabilisation pour être représentatif des différents types de contrats de location : les locations simples et les locations-financements. Les réponses à ce projet ont généré une réelle critique de ce modèle dual car il était considéré comme trop complexe. Ainsi, l'IASB a provisoirement retenu un modèle unique de comptabilisation pour les preneurs en postulant l'existence dans tous les contrats d'une charge d'amortissement et d'une charge financière constitutives du loyer définies au sein du bail. Cependant, le FASB a souhaité le maintien du modèle dual.

Les deux organismes de normalisation ont accepté le principe que la distinction entre un contrat de location et un contrat de prestation de services est fondamental afin d'indiquer au preneur s'il doit constater un actif et un passif au bilan. S'agissant des contrats de location incorporant des prestations de services, l'IASB et le FASB n'ont pas retenu l'approche réclamée par certaines entreprises qui consiste à ne pas les comptabiliser à l'actif dès lors que la part de prestations de service était prépondérante dans la convention. L'objectif est de ne pas écarter de la comptabilisation au bilan de nombreux contrats de location. Néanmoins les deux normalisateurs ont souhaité distinguer au sein d'un bail la quote-part « location » de la quote-part « service » au moyen d'estimations fondées sur l'appréciation des entreprises. Ces estimations doivent, le cas échéant, être expliquées dans l'annexe justifiant ainsi la différenciation fondée sur les facturations affectées aux prestations de services et celles imputables à la location à proprement dit.

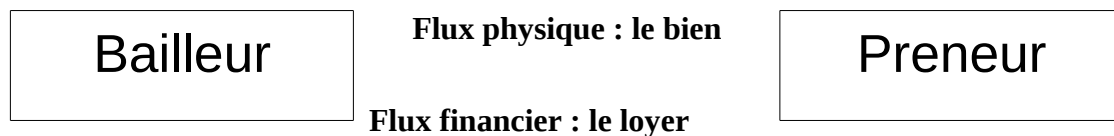
Pour réduire la complexité liée à l'évaluation des passifs, emprunt juridiquement fictif et représentatif de la valeur actuelle des loyers futurs, les deux instances de normalisation ont

décidé de ne pas prendre en compte dans ces calculs les paiements variables et optionnels. En outre la majorité des réponses au projet de norme précise que la symétrie comptable entre le preneur et le bailleur n'est pas essentielle et que les coûts engendrés pour harmoniser les positions des bailleurs avec les preneurs dépassent les bénéfices qui seraient générés par une information comptable de ce type.

2- Objectif de la norme :

L'objectif de la norme est de définir un contrat de location comme le droit d'utiliser un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. Elle présente tout ce qui concerne la comptabilisation et les informations à fournir :

- Pour le bailleur d'une part ;
- Pour le preneur d'une part.



La norme IAS 17 prescrit, pour le preneur et le bailleur, les principes comptables appropriés et les informations à fournir au titre des contrats de location-financement et des contrats de location simple.

Pour IAS 17, l'objectif principal du Conseil consistait à effectuer une révision limitée afin de clarifier la classification des locations de terrains et de constructions et d'éliminer les autres traitements comptables autorisés relatifs aux coûts directs initiaux dans les états financiers des bailleurs.

3- Champs d'application

La présente norme doit s'appliquer à la comptabilisation de tous les contrats de location autres que:

- (a) Les contrats de location portant sur l'exploration ou l'utilisation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel, et autres ressources similaires non renouvelables,
- (b) Les accords de licences portant sur des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits d'auteur.

Toutefois, la présente norme ne doit pas s'appliquer à l'évaluation:

- d'un bien immobilier détenu par des preneurs et comptabilisé comme immeuble de placement;
- d'un immeuble de placement mis à disposition par des bailleurs en vertu d'un contrat de location simple;
- d'actifs biologiques détenus par des preneurs en vertu de contrats de location de financement;
- d'actifs biologiques mis à disposition par des bailleurs en vertu de contrats de location simple.

La présente norme s'applique aux accords qui transfèrent le droit d'utilisation des actifs, même s'ils imposent au bailleur des prestations importantes dans le cadre de l'exploitation ou de la maintenance desdits actifs.

La présente norme ne s'applique pas aux contrats de services qui ne transfèrent pas le droit d'utilisation des actifs de l'une des parties contractantes à l'autre partie.

4- Définitions :

Dans la présente norme, les termes suivants ont la signification indiquée ci-après :

Un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint, entre des parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale.

La durée d'utilité est la période estimée restante depuis le début de la période de location, pendant laquelle l'entité s'attend à consommer les avantages économiques représentatifs de l'actif, période qui n'est pas limitée par la durée du contrat de location.

La durée de vie économique désigne soit :

- la période attendue d'utilisation économique d'un actif par un ou plusieurs utilisateurs.
- le nombre d'unités de production ou d'unités similaires attendues de l'utilisation de l'actif par un ou plusieurs utilisateurs.

La valeur résiduelle non garantie est la fraction de la valeur résiduelle abandonnée par le bailleur au locataire, au profit d'un biais de l'option.

Les paiements minimaux au titre de la location : ce sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location, à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer par le bailleur ou à rembourser au bailleur, ainsi que :

- pour le preneur, tous les montants garantis par lui ou par une personne qui lui est liée ;
- pour le bailleur, toute valeur résiduelle qui lui est garantie 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.

La valeur résiduelle garantie est :

- pour le preneur : la part de la valeur résiduelle qui est garantie par le preneur ou par une personne qui lui est liée (le montant de la garantie étant le montant maximum qui pourrait devenir exigible en toute circonstance) ; et
- pour le bailleur : la part de la valeur résiduelle qui est garantie par le preneur ou par un tiers, non lié au bailleur, qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie.

Les coûts directs initiaux sont des coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la conclusion d'un contrat de location, à l'exception toutefois des coûts engagés par des bailleurs fabricants ou distributeurs.

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est le taux d'actualisation qui donne, au commencement du contrat de location, une valeur actuelle cumulée des paiements minimaux au titre de la location et de la valeur résiduelle non garantie égale à la somme de la juste valeur de l'actif loué et des coûts directs initiaux du bailleur.

Commencement du contrat de location / Début de la période de location :

Il y a une distinction entre le commencement du contrat de location (lors de sa classification) et le début de la période de location (lors de sa comptabilisation).

Le commencement du contrat de location est la date de signature du contrat de location ou, si elle est antérieure, la date d'engagement réciproque des parties sur les principales clauses du contrat de location.

Le début de la période de location est la date à partir de laquelle le preneur est autorisé à exercer son droit d'utilisation de l'actif loué. Il s'agit de la date de comptabilisation initiale du contrat de location

Le taux marginal d'endettement du preneur : est le taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour un contrat de location similaire ou, si celui-ci ne peut être déterminé, le taux d'intérêt qu'obtiendrait le preneur, au commencement du contrat de

location, pour emprunter sur une durée et avec une garantie similaires les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

5- Classification des contrats de location :

Un contrat de location (ou bail) est une convention par laquelle un bailleur cède à un preneur (locataire) le droit d'utiliser un bien pour une période déterminée moyennant une série de paiements.

Les modalités des contrats de location sont très diverses. La norme dispose de 2 catégories :

- **Les contrats de location simple (operation leases)**
- **Les contrats de location-financement (finance leases).**

Une location-financement est une location par laquelle la quasi-totalité des avantages et les risques inhérents à la propriété du bien sont transférés au locataire, qu'il y ait un non transfert final de propriété.

Tout contrat de location qui ne répond pas à cette définition est un contrat de location simple.

La distinction entre ces deux catégories tient plus à la nature de l'opération qu'à la forme du contrat. La norme rappelle, à cette occasion, que l'analyse de ce transfert doit être fondée sur une logique plus économique (réalité de la transaction) que juridique (la forme du contrat).

L'IAS 17 fournit une série d'exemples caractéristiques d'une location-financement :

- Le contrat prévoit que la propriété du bien sera transférée au locataire au terme du contrat.
- Le bailleur donne au locataire l'option d'acquérir le bien à un prix suffisamment avantageux pour qu'il soit pratiquement certain que l'option sera exercée.
- Le bail recouvre la majeure partie de la durée de vie du bien
- La valeur actualisée des paiements minimaux, à la date d'entrée en vigueur du bail, correspond à peu près à la valeur vénale du bien à cette date
- Les biens loués sont d'une spécificité telle que seul le locataire peut les utiliser sans modification majeure.

On a aussi probablement affaire à une location-financement dans les situations suivantes :

- Si le locataire résilie le contrat, il doit supporter les pertes occasionnées par cette résiliation chez le bailleur.
- Les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle du bien sont à la charge du locataire.
- Le locataire a la possibilité de renouveler la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix de marché.

En pratique, la location-financement recouvre le crédit-bail et les formes de location apparentées (location-vente, location avec option d'achat,...)

6- Contrats de location financement :

6.1- Chez le locataire :

Deux conceptions s'opposent en matière de comptabilisation des contrats de location-financement.

Les tenants d'une vision essentiellement juridique de la comptabilité considèrent que le bilan doit refléter l'état du patrimoine de l'entreprise. Selon eux, le bilan loué ne peut pas figurer au bilan du locataire puisque celui-ci n'en est pas propriétaire.

Les partisans d'une conception économique rappellent, pour leur part, qu'en vertu du principe de prééminence du fond sur la forme (*substance over form*), les transactions et événements doivent être comptabilisés et présentés en conformité avec leur nature économique et leur réalité financière, et pas simplement selon leur forme juridique. Or, dans le cas d'un contrat de location-financement, le locataire bénéficie des avantages économiques provenant de l'utilisation du bien pendant la majeure partie de la durée de vie de celui-ci, comme s'il en était propriétaire. Le bien loué doit donc figurer à son bilan, de même que l'engagement de payer les loyers correspondant.

Ils font également remarquer que la non-comptabilisation des contrats de location-financement au bilan du locataire aboutirait à déformer les ratios financiers en sous-évaluant ses ressources économiques et ses engagements financières.

L'IASB donne raison aux tenants de cette seconde approche en imposant la comptabilisation des contrats de location-financement au bilan du locataire.

Comptabilisation à l'entrée en vigueur du bail :

Au début du bail, les droits et obligations du locataire sont comptabilisés à la plus faible des deux valeurs suivantes :

- La valeur vénale (*fair value*) = la juste valeur du bien loué, déduction faite des éventuelles subventions et avantages fiscaux dont doit bénéficier le bailleur
- La valeur actuelle des paiements minimaux du contrat

Ces derniers représentent l'ensemble des sommes que le locataire est ou peut être tenu de verser en vertu du bail (à l'exception des loyers conditionnels : ceux qui sont fonction d'un facteur autre que l'écoulement du temps, par exemple un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire, l'évolution des prix ou des taux d'intérêts ...). En outre, lorsque le contrat comporte une option d'achat tellement avantageuse qu'on est pratiquement certain qu'elle sera exercée, le montant à payer pour exercer cette option fait partie des paiements minimaux du contrat.

La valeur actuelle des paiements minimaux se calcule en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat ou, à défaut, le taux marginal d'endettement du locataire.

Le premier correspond au taux d'actualisation tel que, à la signature du contrat, la valeur actuelle des paiements minimaux et de la valeur résiduelle non garantie (la fraction de la valeur résiduelle du bien loué dont le recouvrement par le bailleur n'est pas assuré) soit égale au total de la juste valeur du bien loué et des frais initiaux du bailleur.

Quant au taux marginal d'endettement du locataire, c'est le taux d'intérêt que celui-ci aurait à payer pour emprunter sur une durée similaire les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

Comptabilisation des loyers

Les loyers payés par le locataire représentent à la fois :

- Un remboursement des fonds investis par le bailleur dans l'acquisition du bien loué

- Et la rémunération de ces fonds

Seule la seconde composante constitue une charge pour le locataire : l'autre vient en déduction de la dette comptabilisée au début du contrat.

La comptabilisation des loyers exige donc que les deux composantes soient séparées. Il faut pour cela dresser le tableau des flux monétaire liés au contrat.

L'amortissement du bien loué

Le bien loué est amorti selon les mêmes modalités que les actifs de même nature appartenant à l'entreprise.

S'il est pratiquement certain que le locataire en deviendra propriétaire à la fin du bail, le bien est amorti sur sa durée d'utilisation. Sinon, on l'amortira sur la durée du bail si celle-ci est inférieure à la durée d'utilisation.

Selon les dispositions d'IAS 17, la comptabilisation du cas de la location financement implique donc les retraitements suivants :

- ❖ entrée du bien loué dans le patrimoine au montant le plus faible entre de la juste valeur ou de la somme loyers actualisés ;
- ❖ amortissement de cet actif sur la durée de vie économique si l'entreprise a la certitude de lever l'option ou sur la durée du contrat dans le cas contraire.
- ❖ Retraitement de la redevance en partie en intérêt et en partie en remboursement du principal.

Ainsi, lors de la signature du contrat de location financement, l'écriture comptable suivante devra être enregistrée :

Immobilisation

Dettes de location financement

X

X

Au cours de la location du matériel, les redevances payées au titre de l'utilisation du bien donné en location devront être éclatées entre une partie amortissement de la dette et une partie charge d'intérêts.

Charges d'intérêts	X	
Dettes de location financement	X	
TVA déductible	X	
		x
Trésorerie		

En fin d'exercice, le cas échéant, la société devra comptabiliser des intérêts courus sur l'emprunt:

Charges d'intérêts	X	
Etat, autres comptes débiteurs		X
Intérêts courus		

Ainsi que la dotation aux amortissements de l'exercice :

Dotations aux amortissements de l'exercice	X	
Amortissements des immobilisations		X

Exemple :

La société X a signé le 1.10.N un contrat de crédit-bail pour le locataire sur 5 ans d'un système informatique fonctionnant en réseau. Les clauses du contrat prévoient le versement initial d'une somme de 5 000 puis le paiement à terme échu de loyers trimestriels HT de 1 500 avec en fin de contrat une option d'achat au prix de 3 250.

La valeur de marché de l'équipement au moment de la signature du contrat est de 31 000 et cet actif est amortissable sur 6 ans. Le taux d'intérêt implicite du contrat est de 2,693% (taux trimestriel).

1) A quelle valeur doit être comptabilisée l'actif dans les comptes de la société X ?

Solution

L'actualisation des paiements au taux implicite trimestriel donne :

$$\left(5000 + 1500 \times \frac{1 - 1,02693^{-20}}{0,02693} \right) + (3250 \times 1,02693^{-20}) = 29873$$

Le contrat est un contrat de location financement : option d'achat, durée du contrat sur la majeure partie de la durée de vie économique, valeur actualisée des paiements couvrant la quasi-totalité de la juste valeur.

Pour porter ce bien à l'actif, la société X doit retenir le plus petit des montants entre la juste valeur (31000) et la valeur actuelle des paiements minimaux (29873).

6.2- Chez le bailleur :

Le bien faisant l'objet d'un contrat de location-financement doit être comptabilisé chez le bailleur à l'actif comme une créance égale à l'investissement net. En effet, les risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont presque intégralement transférés au preneur.

Le bailleur va donc comptabiliser le paiement à recevoir au titre de la location en remboursement du prêt du matériel au preneur. En contrepartie, il comptabilisera ces loyers reçus en produits financiers.

Comme pour le preneur, la comptabilisation des revenus financiers du bailleur doit traduire la rentabilité de son investissement.

Le schéma de comptabilisation chez le bailleur se présente de la façon suivante :

- Lors de la signature du contrat, le bailleur constate à son actif le prêt du matériel issu de la location-financement :

Créances de location-financement	X		
Ventes des produits			X

- Au cours de l'exercice, le bailleur encaisse les loyers du preneur et comptabilise l'écriture suivante :

Banques	X		
Revenus de prêts			X
Créances de location-financement			X
TVA collectée			

- Le cas échéant, le bailleur constatera en fin d'exercice les intérêts en-cours de la location :

Intérêts courus	X		
Revenus de prêts			X
Etat, autres comptes créditeurs			X

Exemple :

La société X a pris en location un véhicule auprès de la société Y dans des conditions contractuelles décrites ci-dessous :

Durée du contrat	4 ans
Juste valeur au 01/0/2012	18 000
Option d'achat	Néant
Durée d'amortissement	6 ans
Loyers annuels payés à l'avance	4 800
Taux d'intérêt implicite	4,48%
Taux de financement marginal	4,45%

- 1) Qualifier l'opération en respect de la norme IAS 17 en location simple ou location financement
- 2) Passer les écritures qui s'imposent dans le journal de la société X et Y.

Solution

1) Le contrat est examiné sous 5 critères :

- ❖ Option de transfert de propriété
- ❖ Aucune option d'achat
- ❖ Location courte $4 < 4,5$ ($75\% \times 6$ ans)
- ❖ Aucune exclusivité (ce matériel standard pouvant être repris à tout moment)
- ❖ Somme des loyers actualisés :

$$\left(\frac{i}{0,0445} \right)^{-3} = 18\,007 > 18\,000$$

$$4800 \times i$$

$$4800 + i$$

Etablissement de l'échéancier de l'emprunt :

Date	Capital restant dû		Intérêt 4,48%	Amortissement =Annuité- Intérêts	Annuité
	Début	Fin			
N	18 000	13 200	0	4800	4 800
N+1	13 200	8 991	591	4 209	4 800
N+2	8 991	3 752	403	4 397	4 800
N+3	4 594	0	206	4 594	4 800
			1200	18000	19 200

2) Ecritures comptables

- **Chez le preneur**

Matériel de 01.01.N transport

Dettes de location financement

Entrée de l'actif au bilan

18 000 01.01. N

18 000

Dettes de location financement

Banque

31.12.N

4 800

4 800

Dotations aux amortissements de l'exercice

Amortissements des immobilisations

Comptabilisation de l'amortissement (18 000/4)

4 500

4 500

Charges d'intérêts 31.12. N **débiteurs**
Etat, autres comptes

Intérêts courus sur dettes de location financement

Comptabilisation en fin d'exercice des intérêts courus de la 2ème redevance payable en N+1

591

59 01.01. N+1

650

Dettes de location financement

Charges d'intérêts

TVA déductible

Ban que

31.12. N+1

4209

591

59

	31.12.N		
Intérêts courus		650	
			591
	Revenus de prêts		
	Etat, autres comptes créditeurs		59
Banques	31.12. N+1	4859	
			591
	Revenus de prêts		
	Créances de location-financement		4209
	TVA collectée		59
Intérêts courus	31.12. N+1	443	
			403
	Revenus de prêts		
	Etat, autres comptes créditeurs		40
Comptabilisation en fin d'exercice des intérêts courus de la			
3ème redevance reçu en N+2			

7- Contrats de location simple

1.7) Chez le locataire :

Les paiements au titre de la location dans le cadre d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés en charges sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur.

Pour les contrats de location simple, les paiements au titre de la location (à l'exclusion du coût des services tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés en charges sur une base linéaire à moins qu'une autre base systématique de comptabilisation soit représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base.

Pour les contrats de location simple, le preneur doit fournir, en plus des informations imposées par IFRS 7, les informations suivantes:

- le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre de la location en vertu de contrats de location simple non résiliables pour chacune des périodes suivantes:

-à moins d'un an;

-à plus d'un an mais moins de cinq ans;

-à plus de cinq ans;

- le total, à la date de clôture, des futurs paiements minimaux de contrats de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location non résiliables;

- le montant des paiements de location et de sous-location comptabilisés comme charges de la période en indiquant séparément les montants correspondant aux paiements minimaux, les loyers conditionnels et le revenu des sous-locations;

- une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter:

*** la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels;**

*** l'existence et les conditions d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes; et**

*** les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.**

Informations à fournir :

Pour les contrats de location simple, le preneur doit fournir, en plus des informations imposées par IFRS 7, les informations suivantes :

- le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre de la location en vertu de contrats de location simple non résiliables pour chacune des périodes suivantes :

*** à un an au plus,**

*** à plus d'un an mais à cinq ans au plus,**

*** à plus de cinq ans ;**

- le total à la fin de la période de présentation de l'information financière des paiements minimaux futurs au titre de la sous-location que l'on s'attend à recevoir dans le cadre de contrats de sous-location non résiliables ;

- le montant des paiements au titre de la location et de la sous-location comptabilisés comme charges de la période en indiquant séparément les montants correspondant aux paiements minimaux, les loyers conditionnels et le revenu des sous-locations ;

- une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter :

*** la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels,**

*** l'existence et les conditions d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes, et**

*** les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.**

Comptabilisation :

Exemple : Une entreprise a obtenu de la commune la location d'un terrain pour y entreposer des matériels de chantier. La durée du bail est de 20 ans. Le loyer annuel est de 60 000 DH mais l'entreprise a devra payer 100 000 DH supplémentaires (non remboursables) à la signature du contrat.

a) **A la signature du contrat :**

Charges à répartir	100 00	
Banque	0	100000

b) Annuellement :

Loyers	65	
Banque	000	60 000
Charges à répartir (100 000/20)		5 000

7.2) Chez le bailleur

Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple doivent être présentés dans l'état de la situation financière du bailleur selon la nature de l'actif.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple doivent être comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.

Les coûts, y compris l'amortissement, engagés pour l'acquisition des revenus locatifs sont comptabilisés en charges. Les revenus locatifs (à l'exclusion des sommes reçues au titre de services fournis tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés sur toute la durée du contrat de location selon une méthode linéaire, même si les recettes ne le sont pas sur cette base, à moins qu'une autre base systématique ne permette de mieux rendre compte de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.

Les coûts directs initiaux engagés par les bailleurs lors de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location simple sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et sont comptabilisés en charges sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs. La méthode d'amortissement des actifs amortissables loués doit être cohérente avec la méthode normale d'amortissement du bailleur applicable à des actifs similaires, et la dotation aux amortissements doit être calculée selon IAS 16 et IAS 38.

Pour déterminer si un actif loué s'est déprécié, une entité applique IAS 36.

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

Informations à fournir

Pour les contrats de location simple, le bailleur doit fournir, en plus des informations imposées par IFRS 7, les informations suivantes :

- le montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre de contrats de location simple non réversibles en cumul et pour chacune des périodes suivantes :

*** à un an au plus,**

*** à plus d'un an mais à cinq ans au plus,**

*** à plus de cinq ans ;**

- les loyers conditionnels totaux comptabilisés dans les produits de la période ;

- une description générale des dispositions des contrats de location du bailleur.

En outre, les dispositions relatives aux informations à fournir selon IAS 16, IAS 36, IAS 38, IAS 40 et IAS 41 sont applicables aux bailleurs pour les actifs loués dans le cadre de contrats de location simple.

Comment comptabiliser le contrat de location simple chez le bailleur ?

Exemple

La société X est depuis le 1/04/N, propriétaire d'un bâtiment qu'elle loue pour une durée de 3 ans à la société Y. Les loyers sont de 20000 DH par mois. La société X a supporté 60000 DH de frais de recherche de locataire, qu'elle décide d'étaler sur la durée du bail. Le coût d'acquisition de l'immeuble est de 5000000 DH et sa durée d'utilisation 50 ans.

-

Charges à répartir 01/04/N

60 000

	Banque		60 000
Banque	01/04/N	180 000	
	Produits de location(20 000 X 9)		180 000
	31/12/N		
Dotations aux amortissements		75 000	
	Amortissement de l'immob.		75 000
	(5 000 000 X 2% X 9/12)		
	31/12/N		
Charges de location		15 000	
	Charges à répartir (60 000 X 9/36)		15 000

8) Transactions de cession bail

Une transaction de cession bail est une opération par laquelle le propriétaire d'un bien le cède à un tiers pour le reprendre à bail. Le paiement au titre de la location et le prix de vente sont généralement liés car ils sont négociés ensemble.

- un contrat de location-financement \square l'excédent éventuel des produits de cession par rapport à la valeur comptable (la plus-value) doit être différé et amorti sur la durée du contrat de location ;
- un contrat de location simple (et s'il est clair que la transaction est effectuée à la juste valeur) \square tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement.

Si le prix de vente est supérieur à la juste valeur, l'excédent doit être différé et amorti sur la durée d'utilisation attendue de l'actif.

8.1 - Comptabilisation des ventes suivies de relocation (cession – bail)

Cas de contrat d'une location –financement

S'il s'agit d'une location – financement, l'opération revient pour le bailleur, à financer le locataire en prenant le bien en garantie. L'éventuel bénéfice ou perte dégagé à l'occasion de la vente ne doit pas être comptabilisé dans le résultat de l'exercice de cession, mais étalé sur la durée du bail.

Comment comptabiliser la cession bail dans le cas d'une location-financement ?

Exemple :

Le 1/01/N, une entreprise a signé un contrat de cessions-bails aux conditions suivantes :

- Prix de cession : 100 000 DH
- Location : 16 loyers trimestriels de 7660 DH

Ce matériel avait été acquis pour 120 000 DH. Au 1/01/N, ses amortissements cumulés s'élevaient à 40 000 DH.

Solution

Le bénéfice de cession apparent $(100\ 000 - (120\ 000 - 40\ 000)) = 20\ 000$ DH n'a pas à être comptabilisé. A la signature du contrat, il suffit d'enregistrer une dette égale au montant des fonds reçus.

Banque	01/01/N		
	Engagements de crédit-bail	100 000	
			100 000
VNA		80 000	
Amortissements cumulés		40 000	
	Matériel		120 000
	<i>Sortie du matériel</i>		

Cas d'une location simple

En cas de location simple, tout dépend du prix de cession et des loyers futurs.

Comment comptabiliser la cession bail dans le cas d'une location-simple ?

Premier cas : Si ceux –ci ont été fixés à leur juste valeur, l'opération doit être considérée comme une vente normale et le résultat de cession immédiatement comptabilisé.

Exemple :

Le 1/01/ N, une entreprise cède son siège social à un établissement financier. Le contrat prévoit qu'elle pourra louer ce bâtiment pendant les 10 années suivantes. Cet immeuble avait été acquis pour 6 000 000 DH et était et était amorti à concurrence de 2 500 000 DH.

Le prix de cession du bien (9000000 DH) et le loyer correspondent aux prix du marché. L'opération équivaut à une simple vente :

	01/01/N		
Banque			
Amortissements cumulés		9 000 000	
		2 500 000	
	Constructions		6 000 000
	Profits de cession d'immob.		5 500 000

deuxième cas : Si par contre, le prix de vente est inférieur à la juste valeur du bien, le profit ou la perte de cession doit être immédiatement enregistré en moins.

Exemple

- Prix de cession : 3 000 000DH
- Valeur de marché : 4 000 000 DH

Les loyers correspondent aux prix de marché. La perte de cession (500 000 DH) est comptabilisée immédiatement :

Banque	01/01/N	3 000 000
Amortissements cumulés		2 500 000

Pertes de cessions d'immobilisations	500 000	
Constructions		6 000 000

Troisième cas : S'il s'agit d'une perte, qu'elle soit compensée par des loyers futurs inférieurs aux prix de marché, auquel cas il faudra l'étaler sur la durée de location prévue, proportionnellement aux loyers.

Exemple

- Prix de cession : 3 000 000
- Valeur de marché : 4 000 000

Les loyers sont inférieurs aux prix de marché. La perte est étalée sur la période de location prévue (10 ans). Si on suppose que les loyers sont constants, l'amortissement de la perte est linéaire.

	01/01/N		
Banque		3 000 000	
Amortissements cumulés		2 500 000	
Charges à répartir		500 000	
	Constructions		6 000 000
Loyers	31/12/N	50 000	
	Charges à répartir		50 000

Quatrième cas : Lorsque, le prix de vente est supérieur à la juste valeur, la différence doit être amortie sur la même durée.

- Prix de cession : 9 000 000
- Valeur de marché : 8 000 000

La fraction du résultat de cession provenant d'un prix de vente excessif (1 000 000) est étalée sur la durée de location prévue.

En supposant que les loyers sont constants ;

Banque	01/01/N	9 000 000	
Amortissement cumulés		2 500 000	
	Constructions		6 000 000
	Profits de cess. d'immobilisations		4 500 000
	Produits à répartir		1 000 000
Produits à répartir	31/12/N	100 000	
	Loyers 1 000 000/ 10		100 000

9) Points de divergences et de convergence entre le CGNC et la norme IAS17

	IFRS	CGNC
Terminologie	Contrat de location	Crédit-bail
Traitement du crédit-bail	-Le crédit-bail comme un élément d'actif (immobilisation généralement)/ transfert de la propriété du bien.	Le crédit-bail (le leasing) est constaté en charges. Les normes marocaines donnent une définition du crédit-bail mais pas de la location financement.
Distinction des contrats	-Les IFRS prévoient la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple et en définit clairement les critères.	Dans les comptes individuels, la comptabilité ne distingue pas la nature des contrats de location. Dans les comptes consolidés, il peut être procédé au retraitement des contrats de location –financement.
Les redevances	les loyers dus à raison du contrat constituent des charges d'exploitation	

Cession dans le contrat de location	Définition claire du contrat de cessions-bails accompagné d'un traitement comptable selon les scénarios.	Néant pour le contrat de cessions-bails. Pourtant, il définit le cas de la cession d'un contrat de crédit bail en cours ; qui fait l'objet d'un transfert de propriété entre deux entreprises, sans l'intervention de la société de crédit bail.
-------------------------------------	--	--

Conclusion

Le projet d'harmonisation de la comptabilité internationale est en plein essor, et connaît un succès dans de nombreux pays si ce n'est la majorité, et ce grâce aux efforts des normalisateurs internationaux et leurs normes qui tendent à s'adopter à l'évolution économique mondiale.

Concernant les contrats de location, il existe deux normes largement répandues, à savoir : IAS17 et FAS13 (*Financial Accounting Standard* en français Norme de Comptabilité Financière), ces normes sont sensiblement équivalentes et ne diffèrent que dans quelques détails qui sont :

- Les définitions (précédemment cités) :

Bien que les deux soient d'accord sur le principe de prééminence de l'économique sur le juridique, la norme du FASB (*Financial Accounting Standards Board* français Bureau des Normes de Comptabilité Financière) (FAS 13) est plus précise concernant les critères de classification des contrats de location par rapport à la norme de son homologue européen l'IASB.

- Le traitement des excédents des produits de cession dans les contrats de leaseback :

- Selon les IAS, l'excédent des produits de cession par rapport à la valeur comptable doit être différé et amorti sur la durée du contrat de location.

- Selon les US GAAP, tout profit ou perte doit être différé et amorti proportionnellement à l'amortissement de l'actif constaté.

Hormis ces légères disparités, la comptabilité du leasing à l'international a une caractéristique très importante dans le contexte de la globalisation et des multinationales, c'est une

comptabilité homogène.