NORMES INTERNATIONALES

La comptabilisation des contrats de location entre dans une phase décisive

Par Gilbert GÉLARD, Ancien membre de l'IASB, Bellot Mullenbach et Associés

Les présidents des deux normalisateurs (IASB et FASB) ont annoncé dans une décalaration commune le 13 juin 2012 avoir réconcilié leurs points de vue sur le traitement des contrats de location. On s'acheminerait vers un nouvel exposé-sondage au troisième trimestre 2012, dans la perspective d'une norme définitive en 2013.

Les normes actuelles

La nouvelle norme doit remplacer, respectivement, IAS 17 et FRS 13, proches l'une de l'autre, et qui reposent sur la distinction entre location financière et location simple. La location financière donne lieu à l'inscription du bien à l'actif, comme s'il était acquis à crédit, et l'inscription au passif d'une dette représentative des loyers à payer sur la durée de contrat. La charge au compte de résultat est composée de l'amortissement du bien et des frais financiers sur le remboursement de la dette. La location simple mérite bien son nom : pas d'inscription au bilan et prise en charges des loyers. Il faut noter que les règles françaises traitent tous les contrats de location comme des locations simples dans les comptes individuels, mais a introduit dans les comptes consolidés une méthode préférentielle (mais non obligatoire) qui repose, comme IAS 17, sur la distinction entre location financière et location simple.

Les ambitions du projet initial

Constatant que la distinction entre location financière et location simple donnait lieu à des applications diverses des critères et à des montages d'évitement destinés à constater le moins possible de dettes au bilan, les normalisateurs avaient souhaité abolir cette distinction. En principe, tout contrat de location donnerait lieu à l'inscription à l'actif du locataire d'un droit d'utilisation du bien loué et au passif d'un dette de loyers à payer. A la différence d'IAS 17 et de FAS 13, l'actif n'était pas le bien lui-même, mais un droit de nature incorporelle, le droit d'utilisation. La charge au compte de résultat était constituée par l'amortissement du droit et les frais financiers sur la dette. Cette charge était donc plus importante au début qu'en fin de contrat. Du côté du bailleur, on aurait eu, de façon symétrique, une créance au titre de loyers à recevoir et une partie de l'actif sous-jacent aurait été décomptabilisée.

La réaction aux critiques

Suite aux critiques suscitées par le précédent exposé-sondage publié en août 2010 les Boards ont pris plusieurs décisions qui vont donc être incluses dans le nouvel exposé-sondage :
Les contrats de location d'une durée maximale possible d'un an pourront ne donner lieu à aucune inscription au bilan et les loyers seront simplement pris en charge.
Pour la classification dans cette catégorie strictement limitée, le bailleur et le locataire devront aboutir à la même décision. Ces contrats seront donc traités comme des contrats de location simple dans IAS 17.
Tous les autres contrats de location seront traités selon le modèle décrit ci-après.
Tous les contrats donneront lieu, chez le locataire, à l'inscription au bilan de la dette et du droit d'utilisation, mais le modèle est "*dual*", en ce sens qu'une distinction doit être faite entre deux sous-modèles selon la réponse apportée à la question suivante : **le locataire consomme-t-il l'essentiel du bien loué au cours de la période de location ?**

Comptabilisation chez le locataire

Si la réponse à la question ci-dessus est positive, la charge de l'exercice au titre du contrat sera constituée de l'amortissement du droit et des frais financiers sur la dette. C'était la solution retenue dans le précédent exposé-sondage.
Si la réponse est négative, la charge de l'exercice sera constituée par le loyer. La dette sera diminuée de la partie du loyer sensée représenter le remboursement du capital. Le droit d'utilisation à l'actif sera calé sur le montant de la dette et servira de variable d'ajustement. Ce procédé, que l'on appelle vulgairement un "*plug*" – tous les comptables et auditeurs comprendront ce terme – ne laisse pas de surprendre et ne s'explique que parce que le désir de converger l'a emporté sur les principes.

Comptabilisation chez le bailleur

Si la réponse à la question est positive, le bailleur appliquera la méthode de "la créance et de l'actif résiduel" (*Receivable and Résidual ou R&R*") comme prévu dans le précédent exposé-sondage.
Si la réponse est négative, il procédera comme dans IAS 17 pour les locations simples. Il conservera le bien à son bilan et constatera les loyers perçus en produits.

Les locations de biens immobiliers

Il est vraisemblable que la plupart des locations de biens immobiliers entreront dans la catégorie des contrats où le locataire ne consomme pas la majeure partie du bien donné en location, car un tel contrat ne couvre pas la majeure partie de la durée de vie du bien et la valeur actuelle des paiements de loyers est inférieure à la quasi-totalité de la juste valeur du bien.
Le locataire aura donc en charge le simple loyer, même si son bilan comportera un actif et une dette. Le bailleur gardera le bien à son bilan et sa comptabilisation dépendra de l'option qu'il aura choisie, pour l'application d'IAS 40, entre le modèle du coût historique avec amortissement et celui de la juste valeur par résultat.

Conclusion

Après bien des péripéties – et il pourrait y en avoir d'autres lors des réponse au futur exposé-sondage –, on semble s'orienter vers une solution où, mise à part l'exception pour les contrats d'un an maximum, le principe de la comptabilisation d'un actif et d'une dette dans les comptes du locataire est maintenu. Mais il y aura de nombreux cas où la charge au compte de résultat sera simplement un loyer, et non pas une somme d'amortissements et de frais financiers. Il semble que les normalisateurs aient surtout voulu conserver la dette au bilan mais attachent peu d'importance à la mesure de l'actif en contrepartie, et aient voulu assurer une meilleure lisibilité au compte de résultat dans le cas où le bien n'est pas substantiellement consommé par la location. Il reste aussi à définir, avant l'exposé-sondage, le test de classification permettant de savoir de quel côté du modèle "*dual*" on se trouve. Ce ne sera pas facile. ■

Pour en savoir plus

- Communiqué de presse du 13 juin 2012, *IASB and FASB agree on lease accounting approach.*
- Exposé-sondage "Contrats de location", Aout 2010.
- Norme IAS 17 : Contrats de location.