

COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION EN NORMES IFRS : L'IAS 17 ET LE PROJET DE RÉFORME



Pierre SCHEVIN

Professeur à l'Université de Strasbourg,
Ecole de management,
Diplômé d'expertise comptable

2^E PARTIE : LE PROJET DE RÉFORME ET SES NOUVEAUTÉS

1. EXISTENCE D'AUTRES MODÈLES DE COMPTABILISATION

La première partie de l'article (parue dans le n° précédent de la RFC) était consacrée à l'examen de la méthode de comptabilisation actuelle des contrats de location, telle qu'elle ressort de la norme IAS 17. Le projet de réforme, présenté dans le cadre d'un Discussion Paper⁽¹⁾ commun à l'IASB et au FASB, s'écarte du modèle actuel basé sur la distinction entre locations-financement, en grande partie assimilées à des achats, et locations simples, traitées comme des contrats progressifs et "exécutoires". Il préconise la mise en œuvre d'un modèle homogène s'appliquant à toutes les locations. Ce modèle s'appuie d'abord sur la définition des actifs et passifs. En outre, il adopte une approche globale et non par composantes. L'application de ce modèle est exposée, dans le "papier de discussion", uniquement au niveau du preneur, sa mise en œuvre chez le bailleur devant faire l'objet d'une étude ultérieure⁽²⁾.

Le choix du modèle et la détermination des droits et obligations à enregistrer fera l'objet de la première partie de l'article. Dans la seconde partie, nous présenterons la réflexion menée au sujet des méthodes d'évaluation applicables lors de l'établissement des états financiers. Enfin la troisième partie de l'article sera consacrée à l'analyse et aux propositions de l'IASB et du FASB dans le cas des options de prolongation.

Résumé de l'article

Le projet de réforme de la comptabilisation des locations adopte un traitement unique pour l'ensemble des contrats. Il met en évidence au bilan, en conformité avec les définitions du cadre conceptuel, le droit d'utilisation du bien loué et l'obligation de payer des loyers. Il préconise un recours à la méthode d'évaluation au coût amorti, mais en retenant le taux marginal d'emprunt. Il incorpore les options dans la comptabilisation, en les traitant comme une partie intégrante du contrat et non comme une composante séparée.

Le traitement actuel des locations est basé sur un modèle hybride de classification des locations en deux familles. Or, d'autres modèles, aboutissant à un traitement homogène, sont concevables⁽³⁾.

MODÈLE DU DROIT D'UTILISATION

Ce modèle est basé sur le constat qu'à partir du moment où le poste physique (par exemple une machine) a été livré, le locataire dispose d'un droit d'utiliser le bien pendant la période de location. Ce droit implique un seul mode de comptabilisation pour l'ensemble des locations. Parallèlement au droit inconditionnel d'utilisation, le locataire a contracté une obligation inconditionnelle de payer pour ce droit. Dans le cadre de ce modèle, le locataire va enregistrer à la fois un actif correspondant à son droit d'utilisation, et une dette correspondant aux loyers à payer.

Cependant, les droits et passifs reconnus sont limités à la période de location. Il en résulte une double conséquence :

- l'exclusion de l'évaluation des avantages économiques liés au bien considéré au-delà de la période de location,
- la non-prise en considération de l'obligation de retourner le poste physique.

Symétriquement, le bailleur reconnaît deux actifs :

- le droit de recevoir des paiements de loyers, qui est un droit contractuel pendant la location,
- la part future dans les avantages économiques liés à l'utilisation de la machine après sa location, c.à.d. ses droits de propriété résiduels.

Ce modèle semble mieux traduire la réalité que celui qui est à la base des normes actuelles. Celles-ci traitent le poste loué de deux manières différentes, selon sa catégorie :

- reconnaissance comme un actif du locataire, dans l'hypothèse d'une location-financement,

1. IASB, Discussion Paper, "Leases. Preliminary Views", mars 2009.

2. IASB, DP, Leases, § 1.20.

3. IASB/FASB, Joint International Working Group on Leasing, février 2007.

- reconnaissance comme un actif du bailleur, dans l'hypothèse d'une location simple.

Or, les droits qu'un locataire obtient dans une location sont différents des droits correspondant à une propriété complète de la machine, tout en pouvant correspondre à la définition d'un actif.

Le modèle du droit d'utilisation réfléchit le fait que, dans toutes les locations, le preneur a obtenu des droits sur le poste loué. Toutefois, il ne reconnaît en tant qu'actif du locataire que les droits réellement acquis. Ces droits sont habituellement plus limités que ceux qui correspondent à la durée de vie économique totale du bien.

MODÈLE DE L'ACTIF TOTAL

Il va plus loin que le modèle précédent. Il repose sur l'hypothèse que, durant la période de location, le poste loué est sous le contrôle du preneur. Par suite, ce modèle estime que le poste loué est intégralement assimilable à un actif du locataire. Cette analyse aboutit à retenir :

- d'une part le droit à des bénéfices économiques durant la période de location,
- d'autre part la possession d'un actif à la fin de la période de location.

En contrepartie, le preneur doit constater deux dettes :

- une dette pour les paiements de loyers à assumer pendant la période de location,
- une dette représentant l'obligation du locataire de retourner l'actif à la fin de la période de location.

Au niveau du bailleur, il y a reconnaissance de deux actifs :

- un droit de recevoir des paiements pendant la période de location,
- un droit de restitution de la machine à la fin de la période de location.

Le bailleur ne reconnaît pas son obligation contractuelle de permettre l'utilisation de la machine durant la période de location et il décomptabilise la machine en tant que bien physique.

L'avantage de l'approche de l'actif total tient dans sa clarté et dans sa simplicité. Un seul actif représente le potentiel économique total de la machine, cet actif étant mesuré à la juste valeur. Les options éventuellement présentes dans le contrat (prolongation ou réduction de la période de location) ne sont pas présentées séparément.

La première obligation du locataire, à savoir le paiement des loyers, est évaluée à partir des montants minimaux prévus. Quant à la seconde, à savoir la restitution du bien, elle est mesurée par différence.

Cependant, on peut reprocher à ce modèle une assimilation trop systématique de la possession physique d'une machine avec un droit actuel sur son potentiel économique global, correspondant à la totalité de sa durée de vie. En réalité, le locataire n'a pas le droit d'utiliser ou de vendre le bien après la fin de la période de location. La détention d'une machine sans droits sur les avantages économiques ne satisfait pas la définition d'un actif. Par suite, le modèle aboutit, dans les états financiers du

locataire, à une surestimation de la valeur des actifs. Le même raisonnement s'applique aux dettes.

MODÈLE DU CONTRAT EXÉCUTOIRE

Dans le cadre de cette approche, toutes les locations sont traitées comme des contrats qui doivent être mis à exécution. Le modèle est basé sur l'hypothèse que le droit du locataire d'utiliser la machine est conditionné par la réalisation des paiements pendant la location. Le contrat est assimilé à une "location au jour le jour".

De façon similaire, l'obligation du preneur d'effectuer les paiements est conditionnée par la garantie, apportée par le bailleur, d'une jouissance paisible du bien loué, pendant la période de location.

L'information au sujet des contrats de location n'apparaît dans les états financiers qu'à travers les loyers, et non sous forme d'actifs et de dettes. Par suite, ce raisonnement s'avère en fait très semblable au modèle appliqué aux locations simples dans les normes comptables actuelles.

Ce modèle repose sur l'argument que le droit du locataire d'utiliser la machine est un droit conditionnel. La condition consiste dans le paiement des loyers. L'obligation du locataire est exécutoire, mais déterminée par la continuation du bénéfice du droit d'utilisation de l'actif.

Cependant, il est possible de réfuter le caractère conditionnel. En effet, dans le cadre d'une location non annulable, le droit d'utiliser la machine et l'obligation de paiement pour l'utilisation devraient être considérés comme inconditionnels. Dans le cas général, le locataire ne dispose pas du droit de retourner la machine et d'arrêter les paiements. Par conséquent, l'obligation du locataire est semblable à un emprunt.

D'autre part, on peut reprocher au modèle du contrat exécutoire de ne pas reconnaître des actifs et passifs significatifs du preneur. De plus, ce modèle donne une mauvaise représentation des actifs du bailleur. Il ne révèle pas que ce dernier a échangé certains de ces droits sur l'actif physique en contrepartie d'un droit contractuel de recevoir de la trésorerie.

2. NOUVELLE APPROCHE POUR LA COMPTABILITÉ DU LOCATAIRE

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les "Boards"⁽⁴⁾ proposent la suppression de la distinction entre deux catégories de locations (locations-financement et locations

Abstract

The reform project of leases accounting adopts a single treatment for the whole of the contracts. It brings to the fore in the balance sheet, in accordance with the definitions of the conceptual framework, the right of use and the obligation to pay rents. It advocates resorting to the method of assessment at the amortized cost, but while keeping the marginal loan rate. It incorporates the options into the accounting, treating them as an integral part of the contract and not as a separate component.

4. Expression désignant à la fois l'IASB et le FASB.

Réflexion

simples) et préconisent l'utilisation d'un modèle unitaire : le modèle du droit d'utilisation. Ce choix résulte d'abord de l'identification des droits et obligations communs à la plupart des contrats (notamment en cas d'absence d'options particulières) :

- droit d'utiliser la machine pendant la période de location,
- obligation de payer des loyers et obligation de retourner la machine à la fin de la période de location.

Cette identification est ensuite confrontée avec les définitions des actifs et passifs, telles qu'elles figurent dans le "Cadre pour la préparation et la présentation des états financiers" de l'IASB et l'"Etat des concepts relatifs aux éléments des états financiers" du FASB.

Un actif doit satisfaire les conditions suivantes⁽⁵⁾ :

- ressource contrôlée par l'entreprise,
- provenance d'événements passés,
- attente d'avantages économiques futurs par l'entreprise.

Un passif doit présenter des caractéristiques similaires⁽⁶⁾ (mais symétriques) :

- obligation actuelle de l'entreprise,
- résultante d'événements passés,
- attente d'une sortie de ressources économiques.

ACTIF "DROIT D'UTILISATION"

Vérification des critères

Le locataire contrôle le droit d'utiliser le bien pendant la période de location, parce que le bailleur n'a pas la capacité de recouvrer la ressource ou d'y avoir accès sans le consentement du locataire. Le contrôle résulte d'événements passés, à savoir la signature du contrat de location et la livraison du bien loué au locataire. Enfin, les bénéfices économiques futurs découlant de l'utilisation du bien pendant la période de location se dirigeront vers le locataire.

Modalités d'inscription au bilan

Il apparaît que la reconnaissance de l'actif au bilan peut s'effectuer, en théorie, selon plusieurs approches⁽⁷⁾ : nature du poste loué, actif incorporel, classement distinct.

■ Nature de l'actif sous-jacent (solution retenue)

Dans le cadre de cette approche, la location d'un véhicule à moteur, par exemple, doit être présentée avec les autres véhicules à moteur. Cependant, les véhicules à moteur possédés seraient inscrits sur une ligne séparée des véhicules à moteur loués.

Les avantages sont les suivants :

- maintien d'une information sur la nature des postes loués, cette information étant notamment utile pour estimer la capacité de l'entreprise de générer des *cash flows*,
- cohérence avec la manière dans laquelle le locataire utilise l'actif "droit d'utilisation" dans le cours normal de son affaire (par exemple, un locataire utilise un véhicule à moteur loué de la même manière qu'il utilise un véhicule à moteur possédé).

■ Représentation comme un actif incorporel (solution non retenue)

L'inscription au bilan non pas du bien loué mais d'un droit incorporel présente des avantages :

- différenciation entre les actifs loués et les actifs possédés,

- intérêt d'un point de vue conceptuel, étant donné que l'actif découlant d'un contrat de location n'est pas l'actif sous-jacent lui-même, mais est plutôt un droit d'utiliser l'actif sous-jacent.

Cependant, cette analyse n'est pas exempte d'inconvénients, en raison, notamment, de l'absence de fourniture aux utilisateurs des états financiers d'une information au sujet de la nature de l'actif ou de la manière dont le locataire exerce son droit.

■ Présentation basée sur une classification (solution non retenue)

Les locations qui sont en substance des achats du poste loué seraient inscrites sous la forme de l'actif sous-jacent (en général comme immobilisations corporelles). Les autres actifs "droit d'utilisation" seraient présentés comme actifs incorporels.

D'après les "Boards" cette approche entraîne de nombreux inconvénients :

- beaucoup de locations pourraient être classées comme actifs intangibles, et l'information au sujet de la nature de l'actif sous-jacent serait perdue pour ces locations,
- la comparabilité des états financiers serait réduite, étant donné que des locations similaires économiquement pourraient être comptabilisées différemment.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Obligation de payer des loyers

Cette obligation correspond à une dette, selon la définition du Cadre conceptuel. Elle n'est pas soumise, pendant la période de location, à une condition suspensive, telle qu'une autorisation donnée chaque jour par le bailleur pour l'utilisation du bien. Sauf cas de rupture du contrat par le locataire, le loueur n'a pas de pouvoir contractuel pour reprendre possession du bien. De même, le locataire n'a pas de droit particulier pour mettre fin à la location et éviter de payer les loyers.

D'après les "Boards", l'obligation de payer les loyers est une dette financière, et elle devrait être présentée comme telle au bilan. Cependant, cette obligation est différente de beaucoup d'autres dettes financières, parce qu'elle est liée à l'actif "droit d'utilisation".

L'examen de cette caractéristique a eu pour résultat une divergence de points de vue entre l'IASB (informations en annexe) et le FASB (présentation séparée au bilan).

Obligation de retour du poste loué

En apparence, cette obligation semble détenir les qualités nécessaires pour être retenue comme une dette. Elle est "présente" et découle d'événements passés.

Cependant, les "Boards" estiment que l'obligation de retour n'a pas pour conséquence une sortie d'avantages économiques. En effet, à la fin de la période de location, le preneur est encore en possession du bien, mais il n'a plus le droit de l'utiliser. Par suite, la situation du locataire est celle d'un gardien (ou conservateur) d'actif⁽⁸⁾. Cette analyse justifie la non-acceptation du modèle de l'actif total.

5. IASB, *Cadre pour la préparation et la présentation des états financiers*, § 49.

6. *Ibid.*

7. DP, *Leases*, § 8.9.

8. DP, *Leases*, § 3.23.

Cependant, d'autres obligations liées directement ou indirectement au retour peuvent exister. Elles entraîneront des sorties d'avantages économiques et correspondent à des dettes :

- coûts de retour du poste loué, à la charge du locataire,
- obligation de retourner le poste loué dans une condition spécifiée,
- obligation d'entretien.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

MESURE INITIALE

Obligation de payer des loyers

La mesure initiale de l'obligation de payer des loyers à la juste valeur présenterait plusieurs avantages : traduction des conditions courantes du marché, dépassement des facteurs spécifiques à l'entité. Cependant, dans la plupart des contrats de location, il n'est pas possible d'observer directement la juste valeur de l'obligation de payer des loyers. Par suite, il y aura lieu d'utiliser les techniques d'actualisation des *cash flows* pour déterminer la mesure initiale de cette obligation.

Le problème qui se pose est alors celui de la détermination du taux d'actualisation, et deux taux apparaissent possibles⁽⁹⁾ :

- le taux d'intérêt implicite dans la location,
- le taux d'emprunt marginal du locataire.

A priori, le taux d'intérêt implicite semble le plus approprié, parce qu'il est supposé avoir été utilisé par le bailleur pour déterminer le montant des loyers. Cependant, il peut être difficile pour le locataire de le connaître, notamment en raison de la prise en considération nécessaire de la valeur résiduelle. Or, celle-ci est souvent importante pour les locations classées dans la catégorie "locations simples" par la réglementation actuelle (IAS 17). Compte tenu des difficultés et des problèmes associés à la détermination du taux d'intérêt implicite, le projet⁽¹⁰⁾ prévoit de retenir comme taux d'actualisation le taux d'emprunt marginal du locataire (et non de façon prioritaire le taux d'intérêt implicite, contrairement à la réglementation actuelle⁽¹¹⁾).

Actif mesurant le droit d'utilisation

Le droit d'utilisation du locataire est un actif non financier. Cette catégorie d'actif est habituellement mesurée au coût, comme le prévoient les normes actuelles⁽¹²⁾, et le projet prévoit le maintien de cette modalité d'évaluation. En tant que contrepartie de l'obligation de payer des loyers, le coût de l'actif sera assimilé à la valeur actuelle des loyers, actualisés à l'aide du taux d'emprunt marginal du locataire.

D'après les "Boards"⁽¹³⁾, plusieurs avantages découlent de l'adoption de la mesure initiale au coût :

- elle est cohérente avec la mesure initiale des autres actifs non-financiers,

- elle est plus facile à appliquer et moins coûteuse,
- elle correspond à une approximation raisonnable de la juste valeur au départ.

MESURE ULTÉRIEURE

Approche non liée

Dans une location, il y a un lien entre l'obligation de payer des loyers et l'actif "droit d'utilisation". Les deux éléments tirent leur origine du même contrat et n'existent pas, habituellement, indépendamment l'un de l'autre. La solution retenue par les "Boards", pour la mesure initiale, réfléchit ce lien. Pour l'évaluation ultérieure, le même principe pourrait être adopté.

Cependant, les "Boards"⁽¹⁴⁾ ont décidé de ne pas retenir cette approche pour plusieurs raisons :

- le traitement de l'obligation de payer des loyers sans faire apparaître une composante intérêt n'est pas cohérent avec le traitement des autres dettes financières,
- la non-reconnaissance d'une possibilité de déconnexion ultérieure entre l'actif "droit d'utilisation" et l'obligation de payer des loyers, liée par exemple à la possibilité de dépréciation de l'actif "droit d'utilisation" sans changement dans les loyers.

Obligation de payer des loyers

L'évaluation au coût amorti est retenue parce qu'elle présente l'avantage de la cohérence avec l'évaluation d'autres dettes, par exemple celles servant à financer l'acquisition d'une immobilisation corporelle.

Toutefois, le choix de la méthode du coût amorti pose le problème de la réestimation du taux d'emprunt marginal, utilisé à l'origine pour actualiser les paiements de loyers prévus. La révision de ce taux destinée à réfléchir les conditions courantes du marché fournirait une information plus pertinente aux utilisateurs des états financiers, mais elle n'est pas exempte de critiques⁽¹⁵⁾ :

- non-conformité avec l'application habituelle de la méthode du coût amorti, le montant comptabilisé des dettes financières n'étant pas révisé pour tenir compte des changements dans les taux d'intérêt du marché,
- complexité et coût des recherches des taux d'intérêt, étant donné que le taux utilisé doit réfléchir le fait que l'obligation de payer des loyers est sécurisée par le poste loué et sa valeur, d'où une variabilité possible d'une location à une autre et d'une période à une autre.

Sur ce point, une divergence apparaît :

- le FASB n'exige pas le réajustement du taux d'emprunt marginal du locataire,
- l'IASB demande une nouvelle mesure, mais sans préciser si celle-ci devait intervenir à chaque date de reporting ou uniquement lorsqu'il y a changement dans les *cash flows* prévus.

Actif "droit d'utilisation"

Le problème du choix entre la juste valeur et le coût amorti se pose à nouveau. Cependant, les "Boards" estiment que la juste

9. IAS 17, § 4.

10. DP, Leases, op. cit. § 4.15.

11. IAS 17, § 20.

12. IAS 16, Immobilisations corporelles ; IAS 38, Immobilisations incorporelles.

13. DP, Leases, op. cit. § 4.20.

14. DP, Leases, op. cit. § 5.12.

15. DP, Leases, op. cit. § 5.23.

Réflexion

valeur ne doit pas être retenue⁽¹⁶⁾, notamment en raison d'une réduction de la comparabilité, qui découlerait d'une non-cohérence avec le traitement des autres actifs non financiers.

L'adoption de la mesure basée sur le coût amorti exige que le locataire amortisse l'actif "droit d'utilisation" sur la durée la plus courte entre la période de location et la vie économique du bien loué⁽¹⁷⁾. Quant au rythme de l'amortissement, « il serait basé sur le modèle de consommation des bénéfices économiques inclus dans l'actif droit d'utilisation »⁽¹⁸⁾.

LOCATIONS AVEC OPTIONS DE PROLONGATION

POSITION DU PROBLÈME

Les options d'extension incluses dans les termes d'un contrat de location peuvent significativement affecter les droits et obligations survenant dans un contrat de location.

Dans l'hypothèse où une location inclut une option de prolongation, le preneur aura le droit d'utiliser le poste loué durant la période optionnelle, mais non l'obligation. Supposons qu'un locataire signe un contrat de 5 ans qui incorpore une option d'extension de la location pour 3 ans. L'obligation contractuelle du locataire est de louer le poste pendant 5 ans, mais il s'y ajoute l'option de louer l'élément pendant 3 ans supplémentaires.

Or, les "Boards" ont décidé de ne pas adopter une approche par composants pour les contrats de location, mais une approche unique pour l'actif et le passif. Par suite, bien que les options d'extension (ou d'arrêt) satisfassent chacune la définition d'un actif, les "Boards" préconisent de ne pas les reconnaître séparément de l'actif "droit d'utilisation".

Symétriquement, sous une approche par composants, il est possible de souligner que l'obligation du preneur de payer des loyers pendant une période optionnelle ne satisfait pas la définition d'une dette. Cependant, dans le cadre de l'approche unique, le contrat de location est considéré comme donnant naissance à une seule dette (l'obligation de payer des loyers) qui peut inclure des loyers payables pendant des périodes optionnelles.

EXISTENCE DE DEUX MÉTHODES

Les "Boards" ont examiné deux méthodes⁽¹⁹⁾ pour la comptabilisation des locations qui incorporent des options d'extension (ou d'arrêt) de la location :

- l'incertitude au sujet de la période de location est prise en considération à travers la mesure de l'obligation,
- l'incertitude au sujet de la période de location est abordée à travers la comptabilisation de l'obligation.

Exemple :

Une machine est louée pour une période de 10 ans (période primaire). Le contrat de location inclut une option pour le locataire de louer la machine pour une période additionnelle de 5 ans (période secondaire). Les loyers annuels (quelle que soit la période) s'élèvent à 100. Le preneur détermine qu'il y a 70 % de chances que l'option soit exercée.

■ 1^{re} méthode (non retenue)

L'intégration de l'incertitude dans l'évaluation de l'obligation de payer des loyers se fait par le calcul de l'espérance mathématique :

$$30\% \times 100 \times 10 + 70\% \times 100 \times 15 = 1\,350$$

La livraison par le bailleur de la machine au locataire est considérée comme l'événement déclencheur, qui conduira à une sortie de ressources économiques. Pour des buts de comptabilisation, il n'y a pas besoin de spécifier si la location sera de 10 ans ou de 15 ans. L'obligation de payer des loyers a été encourue et l'incertitude au sujet de la période de location est prise en considération à travers la mesure globale des loyers.

Les critiques à l'encontre de cette approche sont les suivantes :

- une mesure fiable de la probabilité d'exercice de l'option de renouvellement peut être difficile,
- cette approche peut avoir pour conséquence la comptabilisation par le locataire d'une obligation de payer des loyers qui ne refléchit aucunement un résultat possible.

Ainsi, dans l'exemple ci-dessus, le locataire comptabilise une dette de 1 350. Celle-ci correspond à une période de location de 13,5 ans. Or, les possibilités réelles sont : 10 ans ou 15 ans.

■ 2^e méthode (retenue)

L'intégration de l'incertitude dans la comptabilisation de l'obligation de payer des loyers consiste à décrire la location comme ayant soit une durée de 10 ans, soit une durée de 15 ans.

Si le locataire décide qu'il comptabilise une location à 10 ans, alors la mesure de l'obligation de payer des loyers n'inclut pas la probabilité que le locataire exercerait l'option de renouvellement.

Si le locataire décide qu'il comptabilise une location à 15 ans, alors la mesure de l'obligation de payer des loyers inclut l'hypothèse que le locataire exerce l'option de renouvellement.

Cette approche reflète la nature binaire de la décision de comptabilisation. Le locataire soit renouvellera la location, soit il ne la renouvellera pas. Par suite, il y aura inclusion ou exclusion des loyers, payables dans la période optionnelle, de l'obligation comptabilisée.

DÉTERMINATION DE LA PÉRIODE DE LOCATION

Les "Boards" ont envisagé trois approches possibles pour la détermination de la période de location spécifiée⁽²⁰⁾.

■ Recours à un seuil de probabilité (solution non retenue)

Les périodes optionnelles sont à inclure dans la période de location si la probabilité que le locataire exerce son droit d'utiliser le poste loué pendant la période optionnelle excède un seuil de probabilité défini.

Cette approche est celle des normes actuelles, pour lesquelles les périodes optionnelles sont incluses dans la période de location, « dans la mesure où, dès le commencement du contrat de location, on peut avoir la certitude raisonnable que le preneur exercera son option »⁽²¹⁾. Cependant, cette approche a déjà été critiquée en raison de l'utilisation d'une "frontière artificielle" pour déterminer la période de location. De plus, établir un seuil de

16. DP, Leases, op. cit. § 5.42.

17. DP, Leases, op. cit. § 5.40.

18. Ibid.

19. DP, Leases, op. cit. § 6.9.

20. DP, Leases, § 6.24.

21. IAS 17, § 4, Définition de la période de location.

probabilité constituerait une règle plutôt qu'une approche basée sur des principes.

■ Mesure qualitative de la période de location (solution non retenue)

Cette approche repose sur le recours au jugement des préparateurs pour déterminer la période réelle de location sur la base d'hypothèses raisonnables et défendables. Cependant, les défenseurs de cette méthode ne fournissent pas un guide quantitatif pour apprécier la période réelle de location, et la mise en application de cette solution entraînerait une réduction de la comparabilité pour les utilisateurs.

■ Période de location la plus probable (approche retenue)⁽²²⁾

De même que pour l'approche de mesure qualitative, le locataire déterminerait la période de location sur la base d'hypothèses raisonnables et défendables. Cependant, dans le cadre de cette approche, le locataire devrait explicitement déterminer le résultat le plus probable.

Pour illustrer cette méthode, les "Boards" recourent à l'exemple ci-après⁽²³⁾.

Un locataire souscrit un contrat à 5 ans pour un bien corporel. A la fin de la première période de 5 ans, le locataire a une option pour renouveler la location au prix du marché, pour 5 ans. Le locataire détient la même option à la fin des années 10,15 et 20. Le locataire construit des améliorations significatives sur le bien loué, qui a une durée de vie de 10 ans.

22. DP, Leases, § 6.36.

23. DP, Leases, § 6.35.

Période de location	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Probabilité	10 %	35 %	20 %	20 %	15 %

Les probabilités réfléchissent le fait que le locataire aura généralement besoin de plus que 5 ans pour récupérer son investissement dans la location. Compte tenu de l'existence des améliorations sur le bien loué, la direction a conclu que la période de location la plus probable est de 10 ans.

CONCLUSION

L'étude du papier de discussion publié par l'IASB et le FASB montre quelles sont les propositions en matière de comptabilisation des contrats de location, et leurs justifications :

- unicité du traitement comptable,
- référence aux définitions des actifs et des dettes données dans le cadre conceptuel,
- recours au modèle du droit d'utilisation, et inscription au bilan de l'actif sous-jacent,
- choix du coût amorti en ce qui concerne la méthode de mesure de l'actif et de l'obligation,
- intégration du traitement des options.

Ce dernier point apparaît particulièrement important dans la recherche de la traduction de la réalité économique. Elle ne peut négliger les options explicitement intégrées dans les contrats, et le traitement préconisé privilégie une optique globale plutôt que par composants, ce qui renforce le caractère unitaire du modèle retenu.

Pierre SCHEVIN

Vient de paraître

COOPÉRATIVES AGRICOLES GUIDE PRATIQUE de l'information financière Comptes sociaux, comptes consolidés, comptes combinés

2^e édition mise à jour et augmentée

Rédigée par six spécialistes du secteur de la coopération agricole, experts-comptables et commissaires aux comptes, cette deuxième édition intègre les conséquences concrètes de tous les nouveaux textes législatifs et règlements comptables parus depuis la 1^{re} édition – restructurations d'entreprises, établissement des comptes consolidés ou combinés en normes françaises ou en IFRS, rôle du Haut Conseil à la coopération agricole...

Pour les dirigeants, les mandataires sociaux, les associés coopérateurs, les experts-comptables, les commissaires aux comptes et tous les partenaires des coopératives agricoles.

Format 160 x 240 - décembre 2009 - 32 € TTC franco de port France métropolitaine.

www.experts-comptables.fr/boutique

