**Centre de Ressources
Comptabilité Finance**

Lycée MARIE CURIE

Avenue du 8 mai 1945 - BP 348

38435 ECHIROLLES cedex

[**http://crcf.ac-grenoble.fr/**](http://crcf.ac-grenoble.fr/)

**Actualité comptable**

Norme IFRS 16 relative aux contrats de location

La norme IFRS 16 remplace la norme IAS 17.

Elle modifie la comptabilisation des **contrats de location simple**.

Elle entre en vigueur pour tous les **exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019**.

Elle a été publiée le 13 janvier 2016 et a été homologuée par le [Règlement (UE) 2017/1986 du 31 octobre 2017](http://www.focusifrs.com/content/download/10539/56213/version/1/file/R%C3%A8glement%2BIFRS%2B16.pdf). Elle a été publiée au [Journal Officiel de l’Union Européenne du 9 novembre 2017](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L:2017:291:FULL&from=FR)

**Sommaire**

1. Principe général
2. Définition d’un contrat de location
3. Évaluation du passif locatif
4. Évaluation du droit d’utilisation
5. Les contrats de location dans le compte de résultat
6. Impact sur les états financiers
7. Exemple

# Principe général

La norme IFRS 16 ne fait **plus de distinction** entre la **location simple** et la **location financement (**elle instaure un modèle unique de comptabilisation pour tous les contrats de location).

Les contrats de location se comptabilisent tous désormais chez le preneur en constatant :

* un **actif** (au niveau des immobilisations) au titre du droit d'utilisation
* un **passif** (au niveau des dettes) au titre de l’obligation de paiement de loyers

Il s’agit d’un **alignement** de la comptabilisation des contrats de location simple sur celle des contrats de location financement.

Par **exception**, il est possible de ne pas appliquer ce traitement comptable :

* aux contrats relatifs à des actifs de **faible valeur**
* aux contrats de location de **moins d’un an**

Certains contrats n’entrent pas dans le champ d’application de la norme IFRS 16 (certains contrats sur la prospection ou l'exploitation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel, contrat sur la location d'actifs biologiques, licences de propriété intellectuelle, licences portant sur des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets, etc.)

La comptabilisation chez le **bailleur** reste **inchangée**.

Par mesure de **simplification**, il est possible de ne pas mettre en œuvre de manière rétroactive la norme IFRS 16 à condition d’appliquer cette mesure de simplification à tous les contrats et de l’indiquer en annexe.

# Définition d’un contrat de location

Selon IFRS 16 : « Un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pour une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie. »

Cette définition s’appuie sur **2 caractéristiques** :

* l’existence d’un **actif identifié** (souvent mentionnée dans le contrat) sur lequel le bailleur n’a pas de **droit de substitution substantiel**
* le **contrôle** de l’utilisation de l’actif, c'est-à-dire le droit de décider de son utilisation et le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques générés par cette utilisation.

A noter qu’un bailleur a un droit de substitution substantiel :

* s’il peut remplacer l’actif par un autre à n’importe quel moment pendant sa durée d’utilisation
* et si l'exercice de ce droit de substitution lui fournit un avantage économique supérieur au coût de substitution

Lorsqu'un contrat est ou contient un contrat de location, chaque **composante** locative du contrat doit être comptabilisée comme un **contrat de location distinct.**

Il est à noter que les composantes non locatives peuvent être séparées ou non (par mesure de simplification) des composantes locatives (c’est le cas par exemple de contrats portant à la fois sur la location et l’entretien d’un bien)

Pour qu’il y ait une composante locative distincte, il faut ;

* que l’actif sous-jacent puisse être utilisé isolément
* qu’il ne dépende pas des autres actifs sous-jacents prévus au contrat

# Évaluation du passif locatif

La valeur du passif locatif correspond à la **valeur actualisée** du montant des **loyers non encore versés** (loyers fixes, loyers variables, valeur résiduelle des garanties données, option d’achat qui sera raisonnablement exercée, pénalités, etc.)

Le **taux** d’actualisation à retenir est le taux d'intérêt **implicite** du contrat de location ou à défaut le taux d'emprunt **marginal** du preneur lorsque le taux implicite ne peut pas être déterminé facilement (à savoir le taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour emprunter, pour une durée et avec une garantie similaires, les fonds nécessaires pour se procurer un actif de valeur similaire dans un environnement économique similaire).

La **durée** à retenir est la **période non résiliable** pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser l’actif majorée de toutes les périodes pour lesquelles le preneur bénéficie d’une option de renouvellement qu’il a la certitude raisonnable d'exercer.

Si des **changements d’estimation** sont constatés au cours de la période de location (sur la durée du contrat ou le taux d’intérêt par exemple), le passif locatif doit être **réajusté** en conséquence, avec comme **contrepartie le droit d’utilisation**.

Le preneur doit présenter les passifs locatifs dans les états financiers séparément des autres passifs ou, à défaut, il doit indiquer les postes dans lesquels ces passifs locatifs sont inclus.

# Évaluation du droit d’utilisation

L’actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation représente le droit du preneur d'utiliser l'actif sous-jacent dans le contrat de location pour la durée du contrat.

Le droit d’utilisation est évalué lors de la conclusion du contrat au **même montant** que le **passif locatif.**

Ce montant doit être **majoré** le cas échéant des coûts initiaux engagés par le preneur et des coûts estimés de démantèlement et d’enlèvement de l'actif si cela est exigé dans le contrat de location.

Le montant du droit d’utilisation peut être réajusté si le passif locatif est amené à l’être.

Le droit d’utilisation est ensuite **amorti et déprécié de manière classique** (cf. IAS 16 Immobilisations corporelles pour l’amortissement et IAS 36 Dépréciation d'actifs pour les dépréciations).

La **durée** d’amortissement à retenir correspond à la période entre la date de prise d'effet du contrat et la date au plus tôt entre :

* le terme de la durée d'utilité de l’actif
* ou le terme de la durée du contrat de location.

Il est à noter que pour la 1ère application de la norme IFRS 16, les entités ayant renoncé à la mesure de simplification et souhaitant faire figurer de manière rétroactive les contrats déjà conclus peuvent choisir pour évaluer le droit d’utilisation entre :

* la valeur comptable de ce droit comme si la norme avait été appliquée depuis la date de prise d'effet du contrat de location
* un montant égal au passif locatif

Les actifs comptabilisés au titre du droit d’utilisation doivent figurer dans l’état de la situation financière ou dans les notes aux états financiers :

* soit séparément des autres actifs
* soit dans les postes où les actifs sous-jacents seraient présentés si le preneur en était propriétaire (avec mention des postes concernés)

# Les contrats de location dans le compte de résultat

Les contrats de location sont appréhendés dans le compte de résultat par :

* une **dotation aux amortissements** du droit d’utilisation
* les **intérêts** dus au titre du passif locatif (dont le montant correspond au produit du solde du passif locatif et du taux retenu pour l’actualisation)

# Impact sur les états financiers

Avec IFRS 16 :

* le total du bilan progresse par la constatation à l’actif du droit d’utilisation (qui sera progressivement amorti) et au passif de la dette vis-à-vis du bailleur (qui sera progressivement remboursée).
* un amortissement (du droit d’utilisation) et des charges d’intérêt (de la dette) sont à constater en lieu et place de la charge de loyers.

En conséquence, les **indicateurs** et **ratios** financiers sont amenés à **évoluer** dans leur montant (ratio d’endettement, résultat opérationnel, résultat financier, flux de trésorerie d’exploitation et de financement, etc.).

Il est également à noter que la charge de loyer souvent **constante** est remplacée par une charge cumulée d’amortissement et d’intérêt qui pourra être **dégressive**.

# Exemple

Un preneur signe le 1/1/N un contrat portant sur la location d’une machine d’imprimerie avec les caractéristiques suivantes :

* contrat d’une durée de 5 ans
* loyer annuel payable à terme échu de 70 000 €

Par ailleurs le preneur a engagé des coûts initiaux à hauteur de 5 000 €

Le taux d’intérêt implicite du contrat est de 3%

Le droit d’utilisation sera amorti sur le mode linéaire sur 5 ans

* Évaluation du passif locatif : 70 000 x (1 – 1,03-5) / 0,03 = 320 580 €
* Évaluation du droit d’utilisation : 320 580 + 5 000 = 325 580 €
* Dotation annuelle aux amortissements du droit d’utilisation : 325 580 / 5 = 65 116 €
* Tableau d’amortissement du passif locatif :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Échéance | Dette avant échéance | Loyer | Intérêt | Remboursement dette |
| 31/12/N | 320 580  | 70 000  | 9 617  | 60 383  |
| 31/12/N+1 | 260 197  | 70 000  | 7 806  | 62 194  |
| 31/12/N+2 | 198 003  | 70 000  | 5 940  | 64 060  |
| 31/12/N+3 | 133 943  | 70 000  | 4 018  | 65 982  |
| 31/12/N+4 | 67 961  | 70 000  | 2 039  | 67 961  |

* Évolution du bilan

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Actif : droit d'utilisation (valeur nette) | Passif locatif |
|  |  |  |
|  Pour information 1/1/N | 325 580  |  320 580  |
|  |  |  |
| 31/12/N |  260 464  |  260 197  |
| 31/12/N+1 |  195 348  |  198 003  |
| 31/12/N+2 |  130 232  |  133 943  |
| 31/12/N+3 |  65 116  |  67 961  |
| 31/12/N+4 |  -  |  -  |

* Évolution du compte de résultat

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Dotation aux amortissements du droit utilisation | Intérêts | Charge totale |  | *Avec la norme IAS 17* *(pour information)* |
| N | 65 116  |  9 617  |  74 733  |  |  *75 000*  |
| N+1 | 65 116  |  7 806  |  72 922  |  |  *70 000*  |
| N+2 | 65 116  |  5 940  |  71 056  |  |  *70 000*  |
| N+3 | 65 116  |  4 018  |  69 134  |  |  *70 000*  |
| N+4 | 65 116  |  2 039  |  67 155  |  |  *70 000*  |
| Total | 325 580  |  29 420  |  355 000  |  |  *355 000*  |