

NORME COMPTABLE INTERNATIONALE IAS 17 (RÉVISÉE EN 1997)

Contrats de location

La présente Norme comptable internationale révisée annule et remplace IAS 17, Comptabilisation des contrats de location, approuvée par le Conseil sous une version reformatée en 1994. La présente norme révisée est entrée en vigueur pour les états financiers couvrant les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 1999.

En avril 2000, les paragraphes 1, 19, 24 et 48 ont été modifiés, et le paragraphe 48A a été inséré par IAS 40, Immeubles de placement. IAS 40, Immeubles de placement est entrée en vigueur pour les états financiers couvrant les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2001.

En janvier 2001, les paragraphes 1, 24 et 48A ont été modifiés par IAS 41, Agriculture. IAS 41 entrera en vigueur pour les états financiers couvrant les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2003.

Les interprétations du SIC suivantes font référence à IAS 17:

- SIC-15: Avantages dans les contrats de location simple.
- SIC-27: Évaluer la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location.

INTRODUCTION

La présente Norme («IAS 17 (révisée)») remplace la Norme comptable internationale IAS 17, La comptabilisation des contrats de location («IAS 17 d'origine»). IAS 17 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 1999.

Cette Norme présente les améliorations apportées à IAS 17 d'origine qu'elle remplace à l'issue d'un examen effectué dans le cadre d'une révision limitée. Ces améliorations ont été jugées essentielles pour disposer d'un ensemble complet de normes acceptables pour les introductions en bourse et les financements transfrontières. Le Conseil de l'IASB a décidé d'entreprendre une réforme plus fondamentale des normes de comptabilisation des contrats de location.

Les principaux changements par rapport à IAS 17 d'origine sont les suivants:

1. IAS 17 d'origine définissait un contrat de location comme un accord par lequel le bailleur cède au preneur le droit d'utilisation d'un actif moyennant le versement d'un loyer. IAS 17 (révisée) modifie cette définition en remplaçant le terme de «loyer» par l'expression «un paiement ou une série de paiements».

IAS 17

2. En stipulant que la classification des contrats de location doit se faire sur la base du degré de transfert au bailleur ou au preneur des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif loué et en justifiant cette décision par l'application du principe de prééminence de la substance sur la forme, IAS 17 d'origine fournissait des exemples de situations indiquant qu'un contrat de location est un contrat de location-financement. IAS 17 (révisée) fournit une liste d'indicateurs supplémentaires afin de faciliter encore le processus de classification.
3. IAS 17 d'origine utilisait le terme de «durée d'utilité» dans les exemples cités ci-dessus à des fins de comparaison avec la durée du contrat de location dans le processus de classification. IAS 17 (révisée) utilise le terme de «durée de vie économique», en tenant compte du fait qu'un actif pourrait être utilisé par un ou plusieurs utilisateurs.
4. IAS 17 d'origine imposait de fournir des informations sur les loyers conditionnels mais ne disait pas si les loyers conditionnels devaient ou non être inclus dans le calcul des paiements minimaux au titre de la location. IAS 17 (révisée) impose d'exclure les loyers conditionnels des paiements minimaux au titre de la location.
5. IAS 17 n'abordait pas le traitement comptable des coûts directs initiaux encourus par le preneur au titre de la négociation et de la finalisation d'accords de location. IAS 17 fait quelques commentaires sur ce point en imposant d'inclure dans le montant de l'actif loué les coûts directement attribuables à des activités conduites par le preneur pour fixer les termes d'un contrat de location-financement.
6. IAS 17 d'origine laissait au bailleur toute liberté quant au choix de la méthode d'affectation des produits financiers, qu'il pouvait comptabiliser sur la base d'un schéma reflétant un taux de rendement périodique constant, basé sur:

- (a) soit l'encours d'investissement net du bailleur au titre du contrat de location-financement; ou
- (b) soit l'encours d'investissement net en trésorerie du bailleur au titre du contrat de location-financement.

IAS 17 (révisée) impose de comptabiliser les produits financiers sur une base reflétant un taux de rendement périodique constant de l'encours d'investissement net du bailleur au titre du contrat de location-financement.

7. IAS 17 (révisée) fait référence à la Norme comptable internationale traitant des dépréciations d'actifs en faisant des commentaires sur la nécessité d'évaluer la possibilité d'une dépréciation d'actifs. IAS 17 d'origine ne traitait pas ce problème.
8. IAS 17 (révisée) impose d'améliorer la présentation des informations à fournir par le bailleur et le preneur concernant les contrats de location simple et les contrats de location-financement par rapport aux informations à fournir en vertu d'IAS 17 d'origine en les mettant en caractères gras.

Les nouvelles informations à fournir en vertu d'IAS 17 (révisée) sont notamment:

- (a) un rapprochement entre le total des paiements minimaux au titre de la location de la valeur actuelle des dettes au titre de la location pour trois périodes: moins d'un an, plus d'un an mais moins de cinq ans et plus de cinq ans (informations à fournir par le preneur);
- (b) un rapprochement entre l'investissement brut total au titre du contrat de location et de la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir au titre de la location pour trois périodes: moins d'un an, plus d'un an mais moins de cinq ans et plus de cinq ans (informations à fournir par le bailleur);
- (c) les charges de financement relatives aux points (a) et (b) ci-dessus;
- (d) les paiements minimaux futurs que l'on s'attend à recevoir à la date de clôture en vertu d'accords de sous-location non résiliables;
- (e) la dépréciation de valeur constatée constituée au titre des paiements minimaux à recevoir irrécupérables au titre de la location; et
- (f) les loyers conditionnels comptabilisés en résultat par le bailleur.

IAS 17

9. IAS 17 d'origine comprenait les annexes 1 à 3 qui présentaient des exemples de situations dans lesquelles un contrat de location serait normalement considéré comme un contrat de location-financement. Ces annexes ne figurent plus dans IAS 17 (révisée) compte tenu des indicateurs complémentaires fournis pour clarifier le processus de classification des contrats de location.
10. Il convient de noter que les dispositions relatives aux cessions-bail, en particulier, celles concernant les cas où la relocation est un contrat de location simple, contiennent des règles qui prescrivent un large éventail de circonstances sur la base des montants relatifs de la juste valeur, de la valeur comptable et du prix de vente. IAS 17 (révisée) comporte une annexe destinée à fournir des commentaires complémentaires pour l'interprétation des dispositions.

SOMMAIRE

	Paragraphe
Objectif	
Champ d'application	1-2
Définition	3-4
Classification des contrats de location	5-11
Les contrats de location dans les états financiers du preneur	12-27
Contrats de location financement	12-24
Contrats de location simple	25-27
Les contrats de location dans les états financiers du bailleur	28-48
Contrats de location financement	28-40
Contrats de location simple	41-48
Les transactions de cession-bail	49-57
Dispositions transitoires	58
Date d'entrée en vigueur	59-60

Les Normes, qui sont présentées en italiques et en caractères gras, doivent se lire dans le contexte des documents explicatifs et des commentaires de mise en œuvre de la présente Norme et de la Préface aux Normes comptables internationales. Les Normes comptables internationales ne sont pas appelées à s'appliquer à des éléments non significatifs (voir le paragraphe 12 de la Préface).

OBJECTIF

L'objectif de la présente Norme est d'établir, 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.

CHAMP D'APPLICATION

1. **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, et**
 - (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.**

IAS 17

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

- (a) les locataires, des immeubles de placement détenus en vertu de contrats de location-financement (voir IAS 40, Immeubles de placement); ou
 - (b) les bailleurs, des immeubles de placement loués en vertu d'un contrat de location simple (voir IAS 40, Immeubles de placement);
 - (c) les locataires, des actifs biologiques détenus en vertu de contrats de location de financement (voir IAS 41, Agriculture); ou
 - (d) les bailleurs, des actifs biologiques loués en vertu d'un contrat de location simple (voir IAS 41, Agriculture).
2. 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. En revanche, elle 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.

DÉFINITIONS

3. Dans la présente Norme, les termes suivants ont les significations indiquées 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.

Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine.

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Un contrat de location non résiliable est un contrat de location pouvant être résilié uniquement:

- (a) si une éventualité peu probable survient;
- (b) avec l'autorisation du bailleur;
- (c) si le preneur conclut avec le même bailleur un nouveau contrat de location portant sur le même actif ou sur un actif équivalent; ou
- (d) lors du paiement par le preneur d'une somme complémentaire telle qu'il existe, dès le commencement du contrat, la certitude raisonnable que le contrat de location sera poursuivi.

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.

La durée du contrat de location désigne la période non résiliable pour laquelle le preneur s'est engagé à louer l'actif ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles le preneur a l'option d'obtenir la poursuite de son contrat de location moyennant ou non le paiement d'une somme complémentaire dans la mesure où, dès le commencement du contrat de location, on peut avoir la certitude raisonnable que le preneur exercera son option.

Les paiements minimaux au titre de la location 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 et à lui rembourser, ainsi que:

- (a) pour le preneur, tous les montants garantis par lui ou par une personne qui lui est liée; ou

(b) *pour le bailleur, toute valeur résiduelle dont le paiement lui est garanti:*

- (i) *par le preneur;*
- (ii) *par une personne liée au preneur; ou*
- (iii) *par un tiers indépendant ayant la capacité financière d'honorer cette garantie.*

Toutefois, si le preneur a la possibilité d'acquérir l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à la juste valeur de l'actif à la date à laquelle l'option peut être levée pour que l'on ait, dès le commencement du contrat de location, la certitude raisonnable que l'option sera levée, les paiements minimaux au titre de la location englobent les montants minimaux à payer au titre de la location sur la durée du contrat de location et le paiement à effectuer pour lever ladite option d'achat.

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

La durée de vie économique désigne soit:

- (a) *la période attendue d'utilisation économique d'un actif par un ou plusieurs utilisateurs; ou*
- (b) *le nombre d'unités de production ou d'unités similaires attendues de l'utilisation de l'actif par un ou plusieurs utilisateurs.*

La durée d'utilité est la période restante à courir depuis le début du contrat de location, pendant laquelle l'entreprise s'attend à consommer les avantages économiques liés à l'actif sans être limitée par la durée du contrat de location.

La valeur résiduelle garantie est:

- (a) *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 dans toute circonstance); et*
- (b) *pour le bailleur, la part de la valeur résiduelle qui est garantie par le preneur ou par une personne non liée au bailleur qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie.*

La valeur résiduelle non garantie est la portion de la valeur résiduelle de l'actif loué dont la réalisation par le bailleur n'est pas assurée ou qui est garantie uniquement par une partie liée au bailleur.

L'investissement brut dans le contrat de location est la somme des paiements minimaux au titre de la location d'un contrat de location-financement du point de vue du bailleur, majoré de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur.

Les produits financiers non acquis sont la différence entre:

- (a) *la somme des paiements minimaux au titre de la location financement du point de vue du bailleur majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur; et*
- (b) *la valeur de (a) ci-dessus, actualisée au taux d'intérêt implicite du contrat de location.*

L'investissement net dans le contrat de location est l'investissement brut dans ledit contrat diminué des produits financiers non acquis.

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 (a) des paiements minimaux au titre de la location, et de (b) la valeur résiduelle non garantie égale à la juste valeur de l'actif loué.

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.

IAS 17

Le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais qui est établie sur la base d'un facteur autre que l'écoulement du temps (e. g., pourcentage du chiffre d'affaires, degré d'utilisation, indices des prix, taux d'intérêt du marché).

4. La définition d'un contrat de location s'étend aux contrats de location d'un actif qui contiennent une disposition donnant au locataire la possibilité d'acquérir la propriété de l'actif sous réserve de remplir des conditions convenues. Ces contrats sont parfois appelés contrats de location avec option d'achat.

CLASSIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION

5. La classification des contrats de location adoptée par la présente Norme se fonde sur le degré d'imputation au bailleur ou au preneur des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif loué. Les risques incluent les pertes éventuelles résultant de la sous-utilisation des capacités ou de l'obsolescence technologique ainsi que des variations de la rentabilité dues à l'évolution de la conjoncture économique. Les avantages peuvent être représentés par l'espérance d'une exploitation rentable sur la durée de vie économique de l'actif et d'un gain résultant d'une appréciation de sa valeur ou de la réalisation d'une valeur résiduelle.
6. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.
7. Dans la mesure où la transaction entre un bailleur et un preneur repose sur un contrat de location commun aux deux parties, il convient d'utiliser des définitions cohérentes. L'application de ces définitions aux circonstances spécifiques à chacune des parties peut parfois conduire le bailleur et le preneur à classer un même contrat différemment.
8. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat ⁽¹⁾. Les exemples de situations qui conduiraient normalement à ce qu'un contrat soit classé en tant que contrat de location-financement sont les suivants:
 - (a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;
 - (b) le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;
 - (c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété;
 - (d) au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué; et
 - (e) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.
9. Les indicateurs de situations qui, individuellement ou conjointement, pourraient conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement sont les suivants:
 - (a) si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur;
 - (b) les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple sous la forme d'une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location); et
 - (c) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

⁽¹⁾ Voir aussi SIC-27: Évaluer la substance des transactions sous la forme juridique d'un contrat de location.

10. La classification du contrat de location s'opère au commencement du contrat de location. Si, à un moment donné, le preneur et le bailleur conviennent de modifier les dispositions du contrat de location, autrement que par un renouvellement du contrat de location, de telle sorte que le contrat de location aurait été classé différemment, selon les critères des paragraphes 5 à 9, si ces modifications étaient intervenues au commencement du contrat de location, l'accord révisé est considéré, pour toute sa durée, comme un nouvel accord. Les changements affectant les estimations (par exemple, les changements d'estimation de la durée de vie économique ou de la valeur résiduelle du bien loué) ou les circonstances (par exemple, une défaillance du preneur) n'entraînent pas une nouvelle classification du contrat de location pour les besoins comptables.
11. Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrat de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs. Toutefois, le terrain présente la caractéristique d'avoir normalement une durée de vie économique infinie et, s'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, le preneur ne reçoit pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont amortis sur la durée de contrat de location conformément aux avantages procurés.

LES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DU PRENEUR

Contrats de location-financement

12. ***Au bilan du preneur, les contrats de location-financement doivent être comptabilisés à l'actif et au passif pour des montants égaux, au commencement du contrat de location, à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location. Pour calculer la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location, le facteur d'actualisation est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé; sinon, le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé.***
13. Les transactions et autres événements sont comptabilisés et présentés en fonction de leur substance et de leur réalité financière et non pas seulement de leur forme juridique. Alors que la forme juridique d'un contrat de location est le fait que le preneur peut n'acquérir aucun titre légal sur l'actif loué, dans le cas de contrats de location-financement, la substance et la réalité financière sont le fait que le preneur acquiert les avantages économiques de l'utilisation de l'actif loué pour la majeure partie de sa durée de vie économique et qu'en échange il s'oblige à payer pour ce droit un montant approximativement égal à la juste valeur de l'actif augmentée de la charge financière correspondante.
14. Si ces transactions de location ne se reflètent pas au bilan du preneur, les ressources économiques et le niveau des obligations d'une entreprise sont sous-évalués, ce qui a un effet de distorsion des ratios financiers. Il convient donc qu'au bilan du preneur un contrat de location soit comptabilisé à la fois comme un actif et comme une obligation d'effectuer les paiements futurs au titre de la location. Au commencement du contrat de location, l'actif et le passif correspondant aux paiements futurs au titre de la location sont portés au bilan pour les mêmes montants.
15. Dans les états financiers, il ne convient pas de présenter les dettes correspondant aux actifs loués en déduction des actifs loués. Si, pour la présentation des passifs au bilan, on distingue les passifs courants des passifs non courants, la même distinction est faite pour les passifs liés aux contrats de location.
16. Les coûts directs initiaux sont souvent encourus pour des activités de location spécifiques telles que la négociation et la finalisation des accords de location. Les coûts identifiés comme directement attribuables à des activités conduites par le preneur en vue d'un contrat de location-financement sont inclus dans le montant comptabilisé à l'actif en vertu du contrat de location.
17. ***Les paiements au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière doit être répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période.***
18. Dans la pratique, la ventilation de la charge financière entre les différents exercices couverts par le contrat de location peut faire l'objet d'approximation pour simplifier les calculs.

IAS 17

19. **Pour chaque exercice comptable, un contrat de location-financement donne lieu à une charge d'amortissement de l'actif amortissable et à une charge financière. La politique d'amortissement des actifs loués doit être cohérente avec celle applicable aux actifs amortissables que possède l'entreprise et la dotation aux amortissements doit être calculée IAS 16, Immobilisations corporelles et IAS 38, Immobilisations incorporelles. Si l'on n'a pas une certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.**
20. Le montant amortissable d'un actif loué est affecté à chaque exercice comptable de la période d'utilisation escomptée sur une base systématique et cohérente avec la politique d'amortissement appliquée par le preneur aux actifs amortissables dont il est propriétaire. Si l'on a la certitude raisonnable que le preneur deviendra propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, la période d'utilisation retenue est la durée d'utilité, sinon l'actif est amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location ou de sa durée d'utilité.
21. La total de la charge d'amortissement de l'actif et de la charge financière de l'exercice étant rarement identique aux paiements au titre de la location à effectuer au titre de la période, il est inapproprié de se contenter de comptabiliser en charges dans le compte de résultat les paiements au titre de la location à effectuer. En conséquence, le montant de l'actif et du passif correspondant ne seront vraisemblablement pas identiques après le commencement du contrat de location.
22. Pour déterminer si un actif loué a subi une dépréciation, c'est-à-dire si les avantages économiques futurs escomptés de cet actif sont inférieurs à sa valeur comptable, l'entreprise applique la Norme comptable internationale traitant de la dépréciation des actifs. Cette Norme indique comment une entreprise doit procéder à l'examen de la valeur comptable de ses actifs, comment elle doit déterminer la valeur récupérable d'un actif et quand elle doit comptabiliser ou reprendre une perte de valeur.
23. **Pour les contrats de location-financement, le preneur doit fournir en plus des informations imposées par IAS 32, Instruments financiers: informations à fournir et présentation, les informations suivantes:**
- (a) **pour chaque catégorie d'actif, la valeur nette comptable à la date de clôture;**
 - (b) **un rapprochement entre le total des paiements minimaux au titre de la location à la date de clôture et leur valeur actuelle. en outre, l'entreprise doit indiquer, à la date de clôture, le total des paiements minimaux au titre de la location et leur valeur actuelle, pour chacune des périodes suivantes:**
 - (i) **à moins d'un an;**
 - (ii) **à plus d'un an mais moins de cinq ans;**
 - (iii) **à plus de cinq ans;**
 - (c) **les loyers conditionnels inclus dans le résultat de l'exercice;**
 - (d) **le total à la date de clôture des futurs paiements minimaux de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location non résiliables; et**
 - (e) **une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter:**
 - (i) **la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels;**
 - (ii) **l'existence d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes; et**
 - (iii) **les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.**
24. De plus, les informations à fournir en rapport avec la norme IAS 16, Immobilisations corporelles, IAS 36, Dépréciation d'actifs, IAS 38, Immobilisations incorporelles, IAS 40, Immeubles de placement et IAS 41, Agriculture, s'appliquent aux montants des actifs loués en vertu de contrats de location-financement que le preneur comptabilise comme des achats d'actifs.

Contrats de location simple

25. **Les paiements au titre du contrat de location simple doivent être comptabilisés en charges dans le compte de résultat 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 ⁽²⁾.**
26. 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 dans le compte de résultat 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.
27. Pour les contrats de location simple, le preneur doit fournir, en plus des informations imposées par IAS 32, Instruments financiers: informations à fournir et présentation, les informations suivantes:
- (a) 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:
 - (i) à moins d'un an;
 - (ii) à plus d'un an mais moins de cinq ans;
 - (iii) à plus de cinq ans;
 - (b) 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;
 - (c) le montant des paiements de location et de sous-location comptabilisés dans le résultat de l'exercice en indiquant séparément les montants correspondant aux paiements minimaux, les loyers conditionnels et le revenu des sous-locations;
 - (d) une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter:
 - (i) la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels;
 - (ii) l'existence d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes; et
 - (iii) les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.

LA COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DU BAILLEUR

Contrats de location-financement

28. **Le bailleur doit comptabiliser dans son bilan les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement et les présenter comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.**
29. Dans un contrat de location-financement, le bailleur transfère la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété juridique; en conséquence, il comptabilise le paiement à recevoir au titre de la location en remboursement du principal et en produits financiers pour se rembourser et se rémunérer de son investissement et de ses services.
30. **La comptabilisation des produits financiers doit s'effectuer sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en cours d'investissement net restant du bailleur, tel que défini dans le contrat de location-financement.**
31. Le bailleur vise à répartir les produits financiers sur la durée du contrat de location selon une base systématique et rationnelle. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante de l'encours d'investissement net du bailleur tel que défini dans le contrat de location-financement. Les paiements au titre de la location correspondant à l'exercice sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits financiers non acquis.

⁽²⁾ Vois aussi SIC-15: Avantages dans les contrats de location simple.

IAS 17

32. Les valeurs résiduelles estimées et non garanties retenues pour le calcul de l'investissement brut du bailleur dans un contrat de location sont révisées régulièrement. Si l'on constate une diminution de la valeur résiduelle estimée non garantie, l'imputation des produits sur la durée du contrat de location est revue et toute diminution au titre de montants déjà constatés par régularisation est immédiatement comptabilisée.
33. Lors de la négociation et la rédaction d'un contrat de location, le bailleur encourt souvent des coûts directs initiaux tels que commissions et honoraires juridiques. Pour les contrats de location-financement, ces coûts directs initiaux sont encourus en vue de dégager des produits financiers et sont soit comptabilisés immédiatement en résultat soit imputés aux dits produits financiers sur toute la durée du contrat de location. Dans ce dernier cas, on peut comptabiliser les coûts en charges au fur et à mesure qu'ils sont encourus et comptabiliser en produits sur le même exercice une partie des produits financiers non acquis égale au montant des coûts directs initiaux.
34. **Les bailleurs qui sont fabricants ou distributeurs doivent comptabiliser les profits ou pertes sur ventes dans le résultat de l'exercice conformément aux principes retenus par l'entreprise pour ses ventes fermes. Si les taux d'intérêt du contrat de location sont artificiellement bas, le profit doit être limité à ce qu'il aurait été si l'on avait utilisé un taux d'intérêt commercial. Les coûts directs initiaux doivent être comptabilisés en résultat au commencement du contrat de location.**
35. Les fabricants ou les distributeurs donnent souvent à leurs clients le choix entre l'achat ou la location d'un actif. Pour les bailleurs fabricants ou distributeurs, un contrat de location-financement génère deux types de revenus:
- (a) le profit ou la perte équivalant au profit ou à la perte résultant d'une vente ferme de l'actif loué, au prix de vente normal, tenant compte d'éventuelles ristournes ou remises commerciales; et
 - (b) le produit financier sur la durée du contrat de location.
36. Le montant de produits enregistré au début d'un contrat de location-financement par un bailleur fabricant ou distributeur est la juste valeur de l'actif ou, si elle est inférieure, la valeur actuelle des paiements minimaux revenant au bailleur au titre de la location, calculée en utilisant un taux d'intérêt commercial. Le coût des ventes comptabilisé au début de la durée du contrat de location est le coût, ou la valeur comptable si elle est différente, du bien loué, moins la valeur actuelle de la valeur résiduelle non garantie. La différence entre le produit des ventes et le coût des ventes est le profit qui est comptabilisé conformément aux principes retenus par l'entreprise pour ses ventes.
37. Les bailleurs fabricants ou distributeurs proposent parfois des taux d'intérêt artificiellement bas pour attirer les clients. L'utilisation d'un taux artificiellement bas aurait pour effet de comptabiliser au moment de la vente une partie excessive du revenu total de la transaction. Si les taux d'intérêt donnés sont artificiellement bas, le profit réalisé sur la vente sera limité au profit que l'on obtiendrait si l'on facturait un taux d'intérêt commercial.
38. Les coûts directs initiaux sont comptabilisés en charges au début du contrat de location car ils sont essentiellement liés à la réalisation par le fabricant ou le distributeur d'un profit sur les ventes.
39. **Pour les contrats de location-financement, le bailleur doit fournir, en plus des informations imposées par IAS 32, Instruments financiers: informations à fournir et présentation, les informations suivantes:**
- (a) **un rapprochement entre l'investissement brut total dans le contrat de location à la date de clôture et la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir au titre de la location à la date de clôture. en outre, l'entreprise doit indiquer, à la date de clôture, l'investissement brut total dans le contrat de location et la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir au titre de la location, à chacune des périodes suivantes:**
 - (i) **à moins d'un an;**
 - (ii) **à plus d'un an mais moins de cinq ans;**
 - (iii) **à plus de cinq ans;**
 - (b) **les produits financiers non acquis;**
 - (c) **les valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur;**
 - (d) **la correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables;**

(e) *les loyers conditionnels comptabilisés en résultat; et*

(f) *une description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.*

40. Comme indicateur de croissance, il est souvent utile d'indiquer également l'investissement brut diminué des produits non acquis dans les affaires nouvelles de l'exercice, après déduction des montants correspondants aux contrats de location résiliés.

Contrats de location simple

41. *Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple doivent être présentés au bilan du bailleur selon la nature de l'actif.*

42. *Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple doivent être comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée de contrat de location à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué⁽³⁾.*

43. Les coûts, y compris l'amortissement, encourus pour que les revenus locatifs soient acquis 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 en produits 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 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.

44. Les coûts directs initiaux encourus spécifiquement pour que les recettes d'un contrat de location simple soient acquises sont, soit différés et imputés aux produits sur la durée du contrat de location au prorata des loyers comptabilisés, soit comptabilisés en charges dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

45. *L'amortissement des actifs amortissables loués doit se faire sur une base cohérente avec la politique normalement suivie par le bailleur pour l'amortissement d'actifs similaires, et la dotation aux amortissements doit être calculée sur la base indiquée dans IAS 16, Immobilisations corporelles et IAS 38 immobilisations incorporelles.*

46. Pour déterminer si un actif loué a subi une dépréciation, c'est-à-dire si les avantages économiques futurs attendus de cet actif sont inférieurs à sa valeur comptable, une entreprise applique la Norme comptable internationale traitant des dépréciation d'actifs. Cette norme indique comment une entreprise doit revoir la valeur nette comptable de ses actifs, comment elle doit déterminer la valeur recouvrable d'un actif et quand elle doit comptabiliser ou reprendre une perte de valeur.

47. Un bailleur qui est fabricant ou distributeur ne doit pas comptabiliser de profit de vente lorsqu'il conclut un contrat de location car l'opération n'équivaut pas à une vente.

48. *Pour les contrats de location simple, le bailleur doit fournir, en plus des informations imposées par IAS 32, Instruments financiers: informations à fournir et présentation, les informations suivantes:*

(a) *le montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes:*

(i) *à moins d'un an;*

(ii) *à plus d'un an mais moins de cinq ans;*

(iii) *à plus de cinq ans;*

(b) *le montant total des loyers conditionnels comptabilisés en résultat; et*

(c) *une description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.*

48A. De plus, les informations à fournir selon IAS 16, Immobilisations corporelles, IAS 36 Dépréciation d'actifs, IAS 38, Immobilisations incorporelles, IAS 40, Immeubles de placement et IAS 41 Agriculture, s'appliquent aux actifs loués en vertu de contrats de location simple.

⁽³⁾ Voir aussi SIC-15: Avantages dans les contrats de location simple.

IAS 17

TRANSACTIONS DE CESSION-BAIL

49. 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. La comptabilisation d'une opération de cession-bail dépend de la catégorie du contrat de location.
50. ***Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location-financement, l'excédent éventuel des produits de cession par rapport à la valeur comptable ne doit pas être immédiatement comptabilisé en résultat dans les états financiers du vendeur-preneur. L'excédent doit, au contraire, être différé et amorti sur la durée du contrat de location.***
51. Si l'opération de cession-bail débouche sur une location-financement, la transaction est pour le bailleur un moyen d'accorder un financement au preneur, l'actif tenant lieu de sûreté. C'est pourquoi il ne convient pas de considérer un excédent des produits de cessions par rapport à la valeur comptable comme un produit. Un tel excédent est différé et amorti sur la durée du contrat de location.
52. ***Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location simple et s'il est clair que la transaction est effectuée à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement. Si le prix de vente est inférieur à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement; cependant, si la perte est compensée par des paiements futurs inférieurs au prix du marché, elle doit être différée et amortie proportionnellement aux paiements au titre de la location sur la période pendant laquelle il est prévu d'utiliser l'actif. 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.***
53. Si la cession-bail débouche sur un contrat de location simple et si les paiements au titre de la location et le prix de vente sont établis à la juste valeur de l'actif, la transaction de vente a été normale et tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement.
54. ***Pour les contrats de location simple, si la juste valeur lors de la transaction de cession-bail est inférieure à la valeur comptable de l'actif, une perte égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la juste valeur doit être comptabilisée immédiatement.***
55. Pour les contrats de location-financement, un tel ajustement n'est pas nécessaire sauf s'il y a eu dépréciation, auquel cas la valeur comptable est ramenée à la valeur recouvrable conformément à la Norme comptable internationale traitant des dépréciations d'actifs.
56. Les informations à fournir par le preneur et le bailleur s'appliquent également aux opérations de cession-bail. La description à fournir des accords de location d'un montant significatif conduit à indiquer les dispositions uniques ou exceptionnelles de l'accord ou les termes de l'opération de cession-bail.
57. Les opérations de cession-bail peuvent satisfaire aux critères de présentation distincte d'informations définis au paragraphe 16 de la Norme IAS 8, Résultat net de l'exercice, erreurs fondamentales et changements de méthodes comptables.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

58. ***L'application rétrospective de la présente Norme est encouragée mais non imposée. Si la Norme n'est pas appliquée de manière rétrospective, le solde de tout contrat de location-financement préexistant est considéré avoir été correctement déterminé par le bailleur et doit être ultérieurement comptabilisé conformément aux dispositions de la présente Norme.***

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

59. ***La présente Norme comptable internationale entre en vigueur pour les états financiers des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 1999. Si une entreprise applique cette Norme aux états financiers pour les exercices antérieurs au lieu d'appliquer IAS 17, La comptabilisation des contrats de location, approuvée en 1982, elle doit l'indiquer.***
60. La présente Norme remplace IAS 17, La comptabilisation des contrats de location, approuvée en 1982.