

La comptabilisation des plus-values de lease-back dans les comptes individuels



D.R.

Par Xavier Paper, associé,
Paper Audit & Conseil

Les opérations de lease-back (cession-bail) s'analysent comme des contrats de vente de biens suivis en retour de contrats de location portant sur les mêmes biens. Généralement initiées par des groupes détenant des actifs immobiliers et souhaitant se recentrer sur leurs métiers de base, se désendetter ou trouver de nouvelles sources de financement, ces opérations sont souvent réalisées par l'intermédiaire d'investisseurs financiers qui font l'acquisition des actifs immobiliers et les relouent dans la foulée aux entreprises cédantes.

1-Constataction immédiate ou étalement de la plus-value ?

Dans le cadre des textes en vigueur en France, applicables aux comptes individuels, se pose la question de la comptabilisation de la plus-value consécutive aux opérations de lease-back ; cette plus-value peut-elle être constatée en totalité dans les comptes de l'exercice ayant donné lieu à cession ou doit-elle obligatoirement faire l'objet d'un étalement, au prorata des loyers, sur la durée du contrat de location conclu en retour ? Selon l'avis n° 29 de l'Ordre des experts-comptables relatif aux contrats de location, le traitement comptable des plus-values de cession consécutives aux opérations de lease-back varie selon la nature du contrat de location consécutif à la cession. En cas de location financement, la plus-value est inscrite en produits constatés d'avance pour être rattachée aux résultats futurs, pendant la durée du contrat, au prorata des loyers. En cas de location simple, la plus-value est reconnue en totalité au cours de l'exercice de cession, dès lors que la cession est conclue aux conditions de marché. L'avis n° 29 relatif aux contrats de location est une source doctrinale émanant de l'Ordre des experts-comptables qui formule des recommandations, dont l'application est certes encouragée mais ne saurait être rendue obligatoire, dans la mesure où, à la différence des dispositions issues du plan comptable général (PCG), il ne présente pas de caractère réglementaire.

2-Les contradictions de l'avis n° 29 de l'Ordre des experts-comptables

Par ailleurs, les notions de location financement et de location simple sont spécifiques aux comptes consolidés, et donc totalement étrangères aux dispositions applicables aux comptes individuels, telles qu'elles résultent du PCG révisé en 1999 ainsi que de la loi et du décret comptables adoptés en 1983. À ce jour, le retraitement optionnel des contrats de location financement n'est possible que dans les comptes consolidés. Il est donc paradoxal que l'avis n° 29, dont la légitimité n'est pas susceptible d'être remise en cause en

matière de consolidation, énonce des règles applicables aux comptes individuels :

- en se référant à des notions telles que la location financement et la location simple qui sont étrangères aux textes de niveau supérieur (loi, décret, PCG) applicables aux comptes individuels ;
- en dissociant ensuite les traitements comptables applicables aux plus-values de cession selon qu'elles sont liées à des contrats de location financement ou à des contrats de location simple, alors que ces deux types de contrats font l'objet d'un traitement comptable strictement équivalent dans les comptes individuels (inscription des loyers en charges, absence de reconnaissance au bilan des actifs loués ainsi que de la dette correspondante) ;
- en ignorant que l'étalement de la plus-value de cession, en présence d'une location financement retraitée dans les comptes consolidés, tire l'essentiel de sa justification du fait que l'actif cédé qui sert de garantie à l'opération de financement figure toujours au bilan consolidé du cédant. Or, dans les comptes individuels du cédant, la situation est tout autre dans la mesure où l'actif cédé ne figure plus à son bilan ;
- en introduisant au sein des règles applicables aux comptes individuels, dont on sait qu'elles reposent, en matière de contrats de location, sur une approche purement juridique, une logique économique en contradiction avec lesdits principes,
- en ignorant que le règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable (CRC) relatif aux comptes consolidés se contente de mentionner, au § 300, le traitement comptable de la plus-value de cession associée à un contrat de location financement, sans définir la moindre règle en présence d'autres circonstances (contrat de location financement ne faisant pas l'objet du retraitement optionnel précité ou contrat de location simple). D'ailleurs, si le règlement précité prend la peine de préciser que la plus-value de cession doit être étalée en présence d'un contrat de location financement faisant l'objet du retraitement optionnel, contrairement aux règles de droit commun de reconnaissance des plus-values, cela démontre implicitement que dans, d'autres circonstances (cf. supra), ce sont bien ces règles de droit commun qui doivent être appliquées. Toutes ces observations militent donc en faveur de la reconnaissance de la totalité de la plus-value au cours de l'exercice de cession. ■