

>> Le traitement des opérations de lease-back selon les normes IAS-IFRS



Par Xavier Paper,
associé, Paper
Audit & Conseil

Généralement initiées par des groupes détenant des actifs immobiliers (immeubles de bureaux, immeubles commerciaux, usines...) et souhaitant se recentrer sur leurs métiers de base, se désendetter, trouver de nouvelles sources de financement ou procéder à des montages dits déconsolidants, 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.

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. Les vendeurs deviennent donc les preneurs alors que les acheteurs deviennent les bailleurs. Le prix de vente du bien cédé et le montant du loyer résultant du contrat de location sont généralement liés dans la mesure où ils font partie intégrante d'un même processus de négociation. Aux yeux des analystes, de tels montages comportent des enjeux de taille compte tenu de leur incidence sur les ratios de solvabilité et d'endettement des entreprises. Les développements qui suivent ont pour objet, à la lumière des textes comptables français et des normes IAS-IFRS, d'examiner les modalités d'enregistrement de telles opérations, dans les comptes consolidés du vendeur-preneur ; le principal enjeu concerne la possibilité de dégager des plus-values de cession sur les actifs repris à bail. Au préalable, et dans la mesure où les solutions prévues par les textes distinguent les situations où le contrat de bail suivant la vente des actifs est un contrat de location-financement et celles où ledit contrat est une location simple, il convient de préciser les caractéristiques de chacun d'entre eux.

1 – LOCATION-FINANCEMENT ET LOCATION SIMPLE

Selon la norme IAS 17 relative aux contrats de location, un contrat de location-financement est un contrat dont l'objet est de

transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Pour cela, il n'est pas nécessaire que le transfert de propriété intervienne in fine.

Dès lors que certains critères, même pris individuellement, se trouvent satisfaits, l'application de la norme peut conduire à considérer que l'on est en présence d'un contrat de location-financement. Tel est notamment le cas lorsque le preneur dispose de l'option d'acheter l'actif à un prix suffisamment attractif à la date de levée de l'option pour que, dès la signature du contrat, on ait la certitude raisonnable que l'option sera effectivement levée. Il en est de même lorsque la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif ou lorsque la valeur actualisée des paiements minimaux que doit effectuer le preneur au titre de la location est égale ou supérieure à la juste valeur de l'actif loué. Dans ce cadre, les contrats de location simple sont définis par défaut et représentés par tous les contrats ne répondant pas aux critères de la location-financement.

2 – LEASE-BACK SUIVI D'UNE LOCATION-FINANCEMENT

Selon le règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable (CRC) relatif aux comptes consolidés, la plus-value dégagée à l'occasion d'opérations de lease-back doit être étalée sur la durée du contrat de location-financement lorsqu'il fait l'objet du retraitement optionnel prévu par le règlement du CRC. Le texte

français n'évoque pas le traitement à retenir en l'absence de ce retraitement. De son côté, la norme IAS 17, au terme de laquelle le retraitement des contrats de location-financement est obligatoire, prévoit, à l'image du règlement du CRC, l'étalement de la plus-value sur la durée du contrat de location. Par ailleurs, ni le texte français ni la norme IAS 17 n'évoquent le cas des opérations de lease-back se traduisant par une moins-value.

3 – LEASE-BACK SUIVI D'UNE LOCATION SIMPLE

Le règlement 99-02 du CRC ne fait pas mention des opérations de lease-back suivies de contrats de location simple. A contrario, la norme IAS 17 analyse ce type d'opération de manière détaillée selon que le prix de vente est égal, supérieur ou inférieur à la juste valeur du bien cédé. Elle prévoit, en présence de transactions conclues à la juste valeur, l'inscription immédiate en résultat du profit ou de la perte (différence entre le prix de vente d'un bien et sa valeur nette comptable). Lorsque le prix de vente est supérieur à la juste valeur du bien cédé, le profit ou la perte doit être étalé sur sa durée d'utilisation prévue. Inversement, lorsque le prix de vente est inférieur à la juste valeur, le profit ou la perte doit être comptabilisé immédiatement en résultat ; toutefois, si la perte est compensée par des loyers inférieurs aux loyers de marché, il y a lieu de la porter en augmentation desdits loyers par voie d'étalement sur la durée d'utilisation prévue du bien ■