

Refinancement des actifs par voie de cession-bail : quels impacts selon les normes IFRS ?

Par **Xavier Paper, associé, Paper Audit & Conseil**

Les opérations de cession-bail sont à l'origine de flux de trésorerie souvent très importants : en entrée (prix de cession des actifs cédés) et en sortie (remboursement des dettes financières contractées en retour). Ces opérations s'inscrivent souvent dans le cadre de la stratégie de gestion des actifs des entreprises et de la recherche des meilleures sources de financement correspondantes.

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 ou trouver de nouvelles sources de financement, les opérations de cession-bail s'analysent comme des contrats de vente de biens suivis en retour de contrats de location. 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. Ces opérations 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 d'examiner, dans le cadre des IFRS, les impacts de ces opérations sur le compte de résultat du vendeur-preneur. Au préalable, et dans la mesure où les IFRS opèrent une distinction selon que le contrat de location est une loca-

tion-financement ou une location simple, il convient de préciser les caractéristiques de chacun d'entre eux.

Location-financement et location simple

Selon la norme IAS 17, 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.

Cession-bail suivie d'une location-financement

En présence d'une plus-value, la norme IAS 17 prévoit son étalement sur la durée du contrat de location par voie de produits constatés d'avance. Par ailleurs, elle n'évoque pas le cas des opérations de cession-bail se traduisant par une moins-value.

Cession-bail suivie d'une location simple

La norme IAS 17 analyse ce type d'opérations 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.