



Par Xavier Paper,
associé,
Paper Audit & Conseil

Biens donnés en location : quel montant amortissable et quelle durée d'amortissement ?

Les dispositions du plan comptable général (le « PCG ») ne visent pas spécifiquement le cas des biens donnés en location ; en conséquence, les modalités d'amortissement de ces biens reposent sur une application appropriée des principes généraux.

Les développements qui suivent ont pour objet de préciser les modalités de détermination du montant amortissable et de la durée d'amortissement des biens donnés en location et comptabilisés dans les comptes sociaux des entreprises appliquant les dispositions du PCG ; ils visent la généralité des entreprises, à l'exception de celles relevant du secteur bancaire susceptibles de bénéficier, sur option, d'un amortissement à caractère financier.

1. Quel montant amortissable ?

Concernant le montant amortissable, l'article 214-4 du PCG apporte les précisions suivantes :

« Le montant amortissable d'un actif est sa valeur brute sous déduction de sa valeur résiduelle.

La valeur résiduelle est le montant, net des coûts de sortie attendus, qu'une entité obtiendrait de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation.

La valeur résiduelle d'un actif n'est prise en compte pour la détermination du montant amortissable que lorsqu'elle est à la fois significative et mesurable. »

Le PCG définit le montant amortissable de manière très générale, sans distinguer selon que les biens sont, ou non, donnés en location. Les dispositions susvisées du PCG sont explicites : le montant amortissable d'un actif doit être calculé sous déduction de sa valeur résiduelle, pour autant que cette dernière soit à la fois significative et mesurable. Sous ces derniers aspects, le PCG ne fournit aucune précision de nature quantitative.

L'appréciation du caractère significatif de la valeur résiduelle des biens donnés en location suppose de comparer, pour chaque actif, le poids relatif de sa valeur résiduelle par rapport à celui de sa valeur brute ; en termes pratiques, on devrait pouvoir considérer que le critère attaché au caractère significatif est effectivement rempli lorsque la valeur résiduelle représente au moins 10 % de la valeur brute.

L'appréciation du caractère mesurable de la valeur résiduelle d'un bien donné en location peut notamment reposer sur l'existence d'une option d'achat consentie au preneur et sur le prix d'exercice correspondant.

2. Quelle durée d'amortissement ?

Concernant la durée d'amortissement d'un bien donné en location,

il convient principalement d'apprécier si sa durée d'amortissement correspond à la durée du contrat de location ou à sa durée de vie effective.

L'article 214-13 du PCG apporte les précisions suivantes :

« L'amortissement d'un actif est la répartition systématique de son montant amortissable en fonction de son utilisation.

L'amortissement est déterminé par le plan d'amortissement établi en fonction de la durée et du mode d'amortissement propres à chaque actif amortissable, tels qu'ils sont déterminés par l'entité.

Les actifs de même nature ayant des conditions d'utilisation identiques doivent être amortis de la même manière.

Le mode d'amortissement doit permettre de traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif par l'entité. [...] »

Il résulte implicitement des dispositions susvisées du PCG que la durée d'amortissement d'un actif dépend de l'utilisation qu'en fait l'entreprise qui le détient et, par conséquent, de sa durée d'utilisation.

Le fait que la durée d'amortissement corresponde à la durée d'utilisation est également mis en évidence par l'avis n° 2005-D du 1^{er} juin 2005 du Comité d'urgence du CNC afférent aux modalités d'application des règlements n° 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs et n° 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs qui indique au paragraphe 1.1.2 (Immobilisations non décomposées en composants) ce qui suit :

« Conformément aux dispositions de l'article 322-1.3 du règlement n° 99-03 précité, le Comité rappelle que l'amortissement d'une immobilisation corporelle ou incorporelle est mesuré en fonction de la consommation des avantages économiques attendus sur la durée d'utilisation par l'entité et non en fonction de la durée d'usage. Ces règles s'appliquent à toutes les immobilisations, qu'elles soient décomposables (en composants) ou non décomposables. [...] »

En synthèse, lorsqu'un actif est donné en location, que celle-ci est assortie d'une option d'achat et qu'il est probable que cette option sera exercée au terme de la période de location, la durée d'amortissement, égale à la durée d'utilisation de l'actif, devrait correspondre à la durée du contrat de location. Dans tous les autres cas de figure ne présentant pas d'analogie avec cet exemple, la durée d'amortissement du bien donné en location devrait être égale à sa durée de vie effective, indépendamment de la durée du contrat de location. ■