

LE GONFLEMENT DES BILANS : CONSÉQUENCE D'UNE APPROCHE INNOVANTE DES CONTRATS DE LOCATION

L'*International Accounting Standards Board* (IASB) et le *Financial Accounting Standards Board* (FASB) ont publié conjointement un document de travail intitulé « Leases » sur lequel des commentaires ont pu être formulés jusqu'au 17 juillet dernier.

Ce document présente une nouvelle méthode de comptabilisation des contrats de location et expose le point de vue des normalisateurs comptables sur la manière dont les différents problèmes liés à l'enregistrement de ces contrats pourraient être traités, à l'horizon 2011, dans un nouveau projet de norme IAS 17.

CRITIQUES FORMULÉES SUR LA NORME ACTUELLE

La norme IAS 17 actuelle distingue les contrats de location-financement, où le bailleur transfère au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif, des contrats de location simple. Selon ce traitement comptable, les contrats de location-financement sont assimilés à un achat de l'actif par le preneur. En conséquence, le locataire reconnaît, à son bilan, l'actif loué et un passif au titre de son obligation de payer les loyers. Pour chaque période comptable, la charge locative est décomposée en une charge d'amortissement et en une charge financière. *A contrario*, un contrat de location simple ne donne lieu à aucune comptabilisation au bilan du preneur.

De nombreux intervenants critiquent cette distinction conceptuelle en considérant qu'elle ne répond pas aux besoins des utilisateurs de l'information financière. En effet, selon eux, les critères de différenciation des contrats de location sont délicats à mettre en œuvre et font principalement appel à des éléments de jugements subjectifs, ce qui rend l'application de la norme complexe. Par ailleurs, la comparabilité des états financiers est d'autant plus réduite que la norme offre des possibilités de structuration des transactions en fonction du classement comptable recherché (location-financement ou location simple).

Enfin, certains intervenants, faisant valoir que tout locataire dispose d'un droit d'utilisation du bien et assume une obligation de payer le loyer, estiment que les contrats de location simple devraient également donner lieu à la constatation d'un actif et d'un passif dans les états financiers du locataire. Sur ces bases, les *Boards* de l'IASB et du FASB ont provisoirement décidé de développer une nouvelle approche de la comptabilisation des contrats de location.

PROPOSITIONS FORMULÉES PAR LE DOCUMENT DE TRAVAIL

Plutôt que de traiter certains contrats comme des achats d'actifs (location-financement) et d'autres comme des contrats de fourniture de services (location simple), la nouvelle approche permet de traiter tous les contrats de location comme des contrats d'acquisition d'un droit : le droit d'utiliser l'actif loué. Ce droit constitue une ressource économique que le locataire contrôle (le bailleur est dans l'impossibilité de recouvrer ou d'avoir accès à la ressource sans la rupture de contrat) et qu'il peut utiliser pour générer des entrées ou réduire des sorties de fonds. En conséquence, il remplit les conditions de définition d'un actif qu'il convient d'enregistrer au bilan du locataire. En contrepartie, parce que le locataire a une obligation de payer le loyer, ce dernier est tenu de comptabiliser un passif.

MODALITÉS D'ÉVALUATION DU DROIT D'UTILISER L'ACTIF ET DE L'OBLIGATION DE PAYER LES LOYERS

L'IASB et le FASB notent que, dans la plupart des contrats, la valeur actuelle du bail fondée sur l'actualisation des paiements du locataire sur la durée la plus probable constitue une approximation raisonnable de la juste valeur de l'obligation de payer la location. En ce sens, elle constitue la méthode retenue dans le document de travail pour évaluer le passif. Par ailleurs, en guise de simplification, le taux d'actualisation implicite du contrat de location est abandonné au profit du taux marginal d'emprunt du locataire.

Corrélativement, à la date de souscription du contrat, le locataire doit évaluer le droit d'utiliser l'actif loué au coût, soit la valeur actuelle du bail précédemment déterminée pour évaluer l'obligation de payer les loyers.

Ultérieurement, le droit d'utiliser l'actif loué et l'obligation de payer les loyers sont évalués selon la méthode du coût amorti en tenant compte des possibles variations du montant des loyers ou d'une évolution du taux d'actuation. L'actif est ainsi amorti sur la durée la plus courte entre la durée du bail et la durée de vie économique de l'actif (amortissement généralement linéaire) ; le passif est, quant à lui, évalué en fonction de l'amortissement du solde de la dette, en tenant compte des intérêts courus.

CONCLUSION

En proposant un traitement comptable unique pour tous les contrats de location, le document de travail de l'IASB et du FASB répond à de nombreuses de critiques de la norme IAS 17 existante ; en particulier, la possibilité que des contrats similaires soient comptabilisés différemment.

Pour autant, cette nouvelle approche va nécessairement conduire au gonflement du bilan des locataires dans la mesure où les actifs et les passifs vont eux-mêmes croître dans des proportions qu'il est aujourd'hui, toutefois, difficile d'estimer.

PAPER AUDIT & CONSEIL

222, boulevard Pereire
75017 Paris, France
+33 1 40 68 77 41
www.xavierpaper.com

Xavier Paper
+33 6 80 45 69 36
xpaper@xavierpaper.com

Patrick Grinspan
+33 6 85 91 36 23
pgrinspan@xavierpaper.com