



**TRIBUNE  
HARWELL**

# **IFRS 16**

## **Contrats de location**

## **Décryptage et impacts**

Septembre 2018

**HARWELL**  
MANAGEMENT

# Pourquoi l'adoption de la norme IFRS 16 oblige-t-elle les entreprises à reconsidérer la cession-bail de leurs biens immobiliers ?

**En 2006, l'IASB et le FASB ont commencé à travailler sur une norme commune sur la comptabilisation des contrats de location chez les bailleurs et les preneurs. Il s'agissait de remplacer la norme IAS 17. L'IASB a finalement publié le 13/01/2016 la nouvelle norme IFRS 16 qui s'appliquera à compter du 1er janvier 2019.**

**Pourquoi tant de précaution ? La norme déploie un mode de comptabilisation des locations par les preneurs totalement innovant, qui n'est en vigueur dans aucun pays et ne figurait dans aucune norme antérieure.**

Son but est de permettre une meilleure comparabilité des comptes de bilan et de résultat des entreprises et notamment des entreprises les plus concernées (compagnies aériennes, loueur de véhicules, entreprises de grande distribution, gérant des centres de loisirs ...).

## **Quels principes comptables changent ?**

Si la distinction actuelle entre location simple (operating lease) et location financement (financing lease) est finalement maintenue pour les bailleurs (sociétés de location, de crédit-bail), elle disparaît en revanche pour tous les preneurs de contrats de location assujettis aux normes IFRS.

Pour tout contrat de location, le preneur de bail devra reconnaître à l'actif de son bilan le droit d'utilisation du bien loué et une dette représentative de l'obligation de paiement des loyers au passif. Dans le compte de résultats, la charge d'amortissement de l'actif sera présentée séparément de la charge d'intérêt sur la dette comme illustrée ci-contre.

## **Au bilan du preneur,**

les actifs immobilisés s'en trouvent augmentés, ainsi que son endettement financier, d'où une dégradation du rapport « dettes financières / capitaux propres » et du ratio de levier pour les banques. Au compte de résultats et à la linéarité issue de la comptabilisation actuelle des locations simples, est substituée une charge globale qui s'amointrit au fil du temps (les intérêts de la dette étant dégressifs).

## **La bonne surprise vient des ratios de performance :**

comme les dotations aux amortissements et des charges financières se substituent aux charges de loyers, le résultat avant intérêt, impôt et amortissement (EBITDA) est amélioré, de même que l'EBIT. Pour les banques, le coefficient d'exploitation s'améliore.

Dans l'état des flux de trésorerie, les loyers cessent d'être des flux provenant de

	P&L	BILAN		HORS BILAN
	Résultat	Actifs immobilisés	Dettes Financières	Contrats de bail
IAS 17	Loyers payés en frais généraux			
IFRS 16	Charges d'intérêts en PNB + Charges d'amortissement	Droit d'utilisation 	Dettes Locatives 	

l'exploitation. Le remboursement de la dette de location est un décaissement lié aux activités de financement.

transfert de l'actif se qualifie en tant que vente, c'est-à-dire si ce transfert doit se traduire par la sortie du bien cédé de l'actif du vendeur.

### Pour les preneurs, finie la distinction

entre les locations simples et les locations financement, à l'origine d'une littérature comptable abondante et de structurations juridiques destinées à démontrer l'existence de locations simples. Au premier janvier 2019, les locations simples et les locations financement sont comptabilisées selon un modèle unique.

Le travail des agences de notation qui ont pour pratique d'inclure dans la dette financière d'une entreprise les dettes de loyers sur locations simples en interprétant les informations fournies en annexe est désormais facilité. Les dispositions d'IFRS 16 reflèteront cette dette au passif du bilan.

Les covenants entre les entreprises et leurs banquiers sont à adapter pour tenir compte de l'augmentation du bilan et de la part des dettes financières entraînées par IFRS 16.

### Dans une cession-bail,

une société transfère un actif à une autre entité tout en conservant le bien transféré du fait d'une location consentie par l'acheteur.

La question initiale est de déterminer si le

### IFRS 16 renvoie aux dispositions d'IFRS 15 sur les contrats conclus avec des clients pour déterminer si l'actif a été vendu :

a. Cas de la qualification du transfert de l'actif en tant que vente (IFRS 16.10) :

- Le vendeur-preneur évalue le droit d'utilisation à comptabiliser à son actif à hauteur de la proportion de la valeur nette comptable de l'actif cédé correspondant aux droits d'utilisation qu'il conserve dans celui-ci ;

- En conséquence, la plus-value ou la moins-value de cession réalisée par le vendeur-preneur est limitée à celle qui correspond à la proportion des droits d'utilisation comptabilisés par rapport à la valeur nette comptable du bien cédé ;

- L'acheteur-bailleur comptabilise l'achat de l'actif conformément à la norme applicable à l'actif (IAS 16, IAS 38...) et la location selon les dispositions applicables aux bailleurs.

b. Si le transfert de l'actif ne constitue pas une vente au sens d'IFRS 15 :

- Le vendeur-preneur conserve à son actif l'actif transféré et comptabilise à son passif le prix de



cession en tant que dette financière, celle-ci étant soumise à la norme sur les instruments financiers (IAS 39 actuellement) ;

– L'acheteur-bailleur ne comptabilise pas à son actif l'actif transféré et constate une créance financière pour le montant du prix de cession. Cette créance fait l'objet des dispositions de la norme sur les instruments financiers.

### **Ils restent donc 6 mois,**

en 2018 aux entreprises pour bénéficier comptablement de l'intégralité de leurs plus-values immobilières à la suite d'une cession-bail. En 2019, la plus-value correspondante sera comptablement en grande partie étalée sur la durée du bail et c'est d'autant plus dommage que la taxation de la plus-value restera basée elle sur la différence entre prix de vente et valeur nette comptable du bien cédé.

### **Au-delà des états financiers,**

la norme a un impact sur certains processus business (ex : proposer des leasings à taux variables), le système d'information et certaines décisions stratégiques (acheter ou louer des immeubles). IFRS16 implique au-delà de la fonction Finance, les fonctions Achat, Juridique, IT et Immeuble.

Les consultants Harwell Management ont la capacité d'accompagner votre conduite du changement en choisissant par exemple le logiciel centralisant les contrats de location et

en restituant via des enregistrements standards à la comptabilité les quatre dimensions de cette nouvelle norme IFRS 16 : Dette locative et ses intérêts, Droit d'utilisation et son plan d'amortissement. Embarquer les autres fonctions pour réussir ensemble le projet conduira à définir des formations dédiées aux acteurs du projet IFRS 16 à commencer par les comptables, les responsables des immeubles en charge de signer les locations, les responsables achat des locations.

**La banque pourra ainsi tirer parti de la norme en adaptant son parc locatif aux exigences de la banque digitale, ce qui peut conduire comme nous l'avons vu à acheter plutôt que louer.**

## **NOS EXPERTS**

### **FRÉDÉRIC VAUSSY**

Directeur Practice Finance & Risque  
+33(0)6 84 97 72 50  
Frederic.vaussy@Harwell-management.com

### **PASCAL DE LIMA**

Chef Economiste  
+33(0)6 84 04 12 57  
Pascal.delima@Harwell-management.com