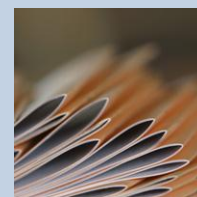


Comparaison des normes IFRS et des PCGR du Canada

Édition n° 8 - Contrats de location



Les normes IFRS et les PCGR du Canada constituent des cadres fondés sur des principes; de ce point de vue, bon nombre de leurs principes généraux sont les mêmes. Toutefois, l'application des principes généraux des normes IFRS peut être très différente de celle des PCGR du Canada. Par conséquent, pour comprendre l'ampleur des différences entre les normes IFRS et les PCGR du Canada, il est essentiel de ne pas se limiter aux principes généraux et d'examiner les directives détaillées présentées dans les normes. Le présent document constitue le huitième numéro d'une série de publications qui présentera de l'information détaillée sur les principales différences entre les normes IFRS et les PCGR du Canada.

Ce numéro est consacré à la comptabilisation et à l'évaluation des contrats de location, notamment :

- Classification des contrats de location
- Contrats de location dans les états financiers du preneur
- Contrats de location dans les états financiers du bailleur
- Questions relatives à la première adoption des normes IFRS

Veillez noter que cette publication est un guide des différences entre les PCGR du Canada et les normes IFRS et qu'elle ne prétend pas être un manuel exhaustif. Pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet, veuillez communiquer avec un représentant de BDO Dunwoody.

Références

Normes IFRS : IAS 17 - Contrats de location, IFRIC 4 - Déterminer si un accord contient un contrat de location, SIC-15 - Avantages dans les contrats de location simple, SIC-27 - Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location.

PCGR du Canada : chapitre 3065 - Contrats de location, CPN-150 - Comment déterminer si un accord est assorti d'un contrat de location, CPN-19 - Paiements minimaux exigibles en vertu d'un bail et loyers conditionnels, CPN-21 - Comptabilisation par le locataire des avantages incitatifs relatifs à un bail, CPN-25 - Comptabilisation des opérations de cession-bail, CPN-85 - Conservation par le vendeur d'une partie considérable des risques inhérents à la propriété - Application du paragraphe 3065.61 du Manuel de l'ICCA.

Dans ce numéro

Classification des contrats de location

Contrats portant sur la location de terrain et de bâtiments

Contrats de location-acquisition et de location-exploitation dans les états financiers des preneurs

Contrats de location-acquisition et de location-exploitation dans les états financiers du bailleur

Contrats de location-acquisition et de location-exploitation dans les états financiers des fabricants et distributeurs

Opérations de cession de bail

Questions relatives à la première adoption des normes IFRS

Avenir des contrats de location dans le cadre des normes IFRS



BDO Dunwoody LLP
Chartered Accountants
and Advisors

Classification des contrats de location

Les PCGR du Canada et les normes IFRS sont semblables dans la mesure où toutes deux exigent qu'une entité procède à une classification des contrats de location fondée sur le degré de transfert des avantages et des risques inhérents à la propriété au locataire. Toutefois, le mode de classification des contrats de location et la terminologie utilisée par chaque ensemble de normes présentent des différences.

PCGR du Canada	Normes IFRS
<p>Les contrats de location sont classés selon que les risques et les avantages inhérents à la propriété sont en grande partie transférés, ou non, et en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none">- du point de vue du preneur : contrats de location-acquisition et de location-exploitation;- du point de vue du bailleur : contrats de location-vente, de location-financement et de location-exploitation.	<p>Les contrats de location sont classés au commencement du contrat de location (selon la première des deux dates : accord du contrat de location et engagement des parties vis-à-vis des principales clauses du contrat de location) comme contrat de location-financement ou de location simple, selon que les risques et les avantages inhérents à la propriété ont été transférés en grande partie, ou non.</p> <p>Un contrat de location-financement est un contrat de location qui transfère essentiellement tous les risques et les avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le titre peut, ou non, être finalement transféré. Un contrat de location-financement est similaire à un contrat de location-acquisition selon les PCGR du Canada.</p>
<p>Au moins une des conditions suivantes doit être remplie pour qu'un bailleur puisse classer un contrat de location au titre de contrat de location-acquisition, de location-vente ou de location-financement :</p> <ul style="list-style-type: none">- la propriété sera transférée au preneur avant la fin de la durée du bail, ou le contrat de location prévoit une option d'achat à prix de faveur;- le preneur recevra essentiellement tous les avantages économiques tirés du bien loué si la durée du bail est égale à la majeure partie (en général 75 pour 100 ou plus) de la durée économique du bien loué;- la valeur actualisée, au début de la durée du bail, des paiements	<p>La norme ne fournit pas de directives distinctes pour le preneur et le bailleur en ce qui concerne la classification d'un contrat de location. En revanche, elle offre des exemples de situations qui, isolément ou collectivement, devraient en principe aboutir au classement d'un contrat au titre de contrat de location-financement. Voici ces exemples :</p> <ul style="list-style-type: none">- le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur avant la fin de la durée du bail;- le preneur a une option d'achat sur l'actif à un prix devant être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude

<p>minimums exigibles en vertu du bail, à l'exception de la partie relative aux frais accessoires, représente la quasi-totalité (en général 90 pour 100 ou plus) de la juste valeur du bien loué à la date d'entrée en vigueur.</p> <p>Le preneur doit remplir une ou plusieurs des conditions énumérées ci-dessus, tandis que le bailleur doit en général remplir toutes les conditions indiquées ci-dessous. Ces conditions sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'une des conditions énumérées ci-dessus pour les preneurs; - le risque de crédit associé au contrat de location est normal par rapport au risque de recouvrement de créances similaires; - le montant des coûts non remboursables qui devront probablement être encourus par le bailleur dans le cadre du contrat peut être raisonnablement estimé. 	<p>raisonnable que l'option sera levée;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif, même s'il n'y a pas de transfert de propriété; - au commencement du contrat de location, la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué; - les actifs loués sont de nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures. <p>La norme n'indique pas de seuils quantitatifs à atteindre. Les PCGR du Canada ne sont pas à strictement parler des seuils quantitatifs, mais en pratique ils ont généralement été interprétés comme des lignes de démarcation et utilisés en ce sens. Par conséquent, les entités canadiennes devront faire preuve de plus de jugement lors de la classification d'un contrat de location et ne pourront se contenter de se conformer au seuil quantitatif.</p>
<p>Les autres conditions ont été émises en guise de preuves que la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété ont été transférés au preneur, même si celles-ci ne constituent pas en elles-mêmes des preuves suffisantes que la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété ont été transférés à ce preneur. Ces conditions sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les frais inhérents à la propriété sont payés par le preneur; - le preneur a le loisir d'acheter le bien à un prix égal au solde de l'investissement du bailleur; - le bien loué est adapté aux fins particulières du preneur. 	<p>Les autres indicateurs pouvant, isolément ou conjointement, mener à la classification d'un contrat de location au titre de contrat de location-financement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur; - les profits ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple, sous forme d'une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de la cession à la fin du contrat de location); - le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

<p>Si un bail est renouvelé ou prolongé, ou si ses dispositions sont modifiées, on le considère comme un nouveau bail, classé selon le « nouveau » bail et pris en compte de manière prospective pendant la durée résiduelle du bail.</p>	<p>La classification du contrat de location ne peut être modifiée que si le preneur et le bailleur acceptent de modifier les dispositions de ce contrat, ou de renouveler ce contrat, de façon telle que cette modification aurait conduit à une classification différente si les termes modifiés avaient été en vigueur au commencement du contrat de location.</p> <p>Suivant le même principe que pour les PCGR du Canada, l'accord révisé est considéré comme un nouveau contrat de location et pris en compte de manière prospective durant la durée restante du bail.</p> <p>La norme fournit également des directives sur les modifications d'estimation (par exemple, les changements d'estimation de la durée de vie économique ou de la valeur résiduelle du bien loué) ou les circonstances (par exemple, une défaillance du locataire). Toute modification d'estimation ou de circonstances ne donne pas lieu à une nouvelle classification du contrat de location à des fins comptables.</p> <p>Une modification d'estimation irait probablement de pair avec le renouvellement du contrat de location ou l'exécution d'une option d'achat, à condition que celles-ci n'aient pas été considérées comme probables au commencement du contrat de location.</p>
<p>Il existe des directives spécifiques en ce qui a trait à la comptabilisation d'une modification de classification d'un contrat de location.</p> <p>Dans le cas où un contrat de location-acquisition est remplacé par un contrat de location-exploitation, l'actif et les obligations connexes sont sortis des comptes du preneur et l'ajustement net est imputé aux résultats de la période;</p> <p>Dans le cas où un contrat de location-vente ou de location-financement est remplacé par un contrat de location-exploitation, le solde résiduel de l'investissement net est radié des comptes du preneur et l'actif loué est enregistré à titre d'actif au plus bas de son coût d'origine, de sa juste valeur</p>	<p>Il n'existe pas de directives spécifiques sur le mode de comptabilisation des conséquences d'un changement de la durée du contrat de location.</p>

actuelle ou de sa valeur comptable actuelle. L'ajustement net est imputé aux résultats de la période.	
---	--

Contrats portant sur la location de terrain et de bâtiments

Bien que les exigences en matière de contrats de location de terrain et de bâtiments ne constituent pas un sujet de préoccupation aussi important au Canada que dans des pays où les droits de propriété sont obtenus par le biais de contrats de location à long terme et où la substance de ces contrats diffère légèrement de l'achat d'un bien, les normes IFRS et les PCGR du Canada prévoient des directives similaires en ce qui a trait à la comptabilisation de ces contrats. Cependant, les deux normes présentent des différences quant au mode de comptabilisation de ces contrats.

PCGR du Canada	Normes IFRS
<p>Le terrain et les bâtiments sont considérés comme deux contrats de location séparés à des fins de classification uniquement lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les conditions du bail ne prévoient pas que le titre de propriété passera au preneur; - les conditions du contrat prévoient une option d'achat à prix de faveur; - la juste valeur du terrain, à la date d'entrée en vigueur du bail, est importante par rapport à la juste valeur totale de la propriété louée. 	<p>Les éléments terrains et constructions sont considérés séparément aux fins de classification.</p> <p>Toutefois, dans les situations suivantes, la classification distincte du terrain et des constructions peut ne pas être possible ou requise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la répartition entre le terrain et les constructions ne peut pas être réalisée de manière fiable, d'après les paiements minimaux exigibles au titre de la location (y compris d'éventuels montants forfaitaires payables d'avance) des éléments terrain et constructions, en proportion des justes valeurs relatives aux droits dans un bail de l'élément terrain et constructions du contrat de location au commencement du contrat, la totalité du contrat de location est classée en contrat de location-financement, à moins qu'il soit clair que les deux éléments sont des contrats de location simple par nature. Dans ce cas, la totalité du contrat est classée comme contrat de location simple; - suivant le même principe que pour les PCGR du Canada, lorsque le montant qu'un preneur comptabiliserait initialement pour l'élément terrain d'un contrat de location-financement est non significatif, le terrain et les constructions peuvent être associés à des fins de classification. Lorsque le terrain et les constructions

	<p>sont associés, la durée de vie économique des constructions est considérée comme étant celle de la durée de vie économique de tout l'actif loué;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la participation du preneur dans le terrain et les constructions est classifiée en tant qu'immeuble de placement, conformément à IAS 40, et que le modèle de juste valeur est adopté (se reporter à l'édition n° 5 de notre série de publications sur les différences entre les normes IFRS et les PCGR du Canada).
<p>Les droits sur le terrain du preneur sont normalement classés à titre de contrats de location-exploitation, sauf s'il existe l'assurance raisonnable que la propriété sera transmise au preneur avant la fin de la durée du bail.</p>	<p>Les droits du preneur sur le terrain sont normalement classés comme contrats de location simple, les versements effectués lors de la conclusion ou de l'acquisition des droits de tenure à bail représentant des préloyers, et sont amortis sur la durée du bail, selon le rythme des avantages procurés.</p>

Contrats de location-acquisition dans les états financiers des preneurs

En règle générale, les normes IFRS et les PCGR du Canada présentent des exigences similaires en matière de comptabilisation d'un contrat de location-acquisition par un preneur. Les normes IFRS et les PCGR du Canada requièrent la comptabilisation d'un actif (au moyen de l'acquisition) et l'acceptation d'une obligation (de versement des paiements au titre de la location) fondée sur la plus faible de ces deux valeurs : la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail ou la juste valeur de l'actif loué. À la suite de cette comptabilisation initiale, l'actif est amorti sur la période de durée de vie utile, selon une formule compatible avec la politique d'amortissement du preneur à l'égard d'autres actifs de même nature. Les paiements exigibles au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette. Toutefois, certaines exigences présentent des différences comme l'indique le tableau ci-dessous :

PCGR du Canada	Normes IFRS
<p>Le taux d'actualisation utilisé par le preneur pour la détermination de la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail est le plus bas de ces deux valeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le taux d'intérêt marginal du preneur; <p>le taux d'intérêt implicite du bail, si sa détermination est possible.</p>	<p>Dans la mesure du possible, l'entité doit utiliser le taux d'intérêt implicite du contrat de location comme taux d'actualisation pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux exigibles au titre de la location. Si ce n'est pas possible, celui-ci peut être remplacé par le taux marginal d'endettement du preneur.</p>

<p>Tous les frais initiaux directs du preneur (par exemple, pour la négociation et l'obtention d'accords de location) sont imputés aux résultats.</p>	<p>Tous les coûts directs initiaux du preneur (par exemple, pour la négociation et à la conclusion du contrat de location) sont ajoutés à la somme comptabilisée au titre d'actif. Ainsi, au début de la durée du bail, l'actif et le passif sont comptabilisés dans le bilan à montants égaux, exception faite des coûts initiaux de location du preneur.</p>
<p>Si le bail ne prévoit pas de clause autorisant la transmission de la propriété au preneur, ni d'option d'achat à prix de faveur, le bien est amorti sur la durée du bail plutôt que sur la période d'utilisation prévue.</p>	<p>S'il n'est pas prévu que la propriété de l'actif sera transmise au preneur à la fin du contrat de location, l'actif est amorti sur la plus courte de ces deux périodes : durée du bail ou durée de vie utile.</p>
<p>La norme ne fait pas allusion à l'examen de la moins-value de l'actif loué. Cependant, selon les PCGR du Canada, l'entité doit examiner la moins-value en fonction d'un groupe d'actifs, et les actifs loués doivent être inclus dans un groupe d'actifs.</p>	<p>La norme fait spécifiquement référence à l'obligation qu'une entité a d'examiner la moins-value de l'actif loué, conformément à l'IAS 36 - Dépréciation d'actifs.</p>

Contrats de location-exploitation dans les états financiers des preneurs

Les normes IFRS et les PCGR du Canada exigent que les loyers des contrats de location ou les paiements effectués en vertu d'un contrat de location-exploitation soient comptabilisés en charges selon une méthode linéaire en fonction de la durée du bail, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur. Les avantages incitatifs reçus au titre d'un contrat de location-exploitation (par exemple une période d'occupation gratuite ou les versements du bailleur pour les frais de déménagement du preneur) sont comptabilisés comme une réduction des versements de loyer sur la durée du bail, chaque partie utilisant une méthode d'amortissement unique appliquée à la contrepartie nette.

Contrats de location-acquisition dans les états financiers de bailleurs autres que fabricants ou distributeurs

Les normes IFRS et les PCGR du Canada présentent des exigences similaires en matière de comptabilisation d'un contrat de location-acquisition par un bailleur. Toutefois, certaines exigences présentent des différences comme l'indique le tableau ci-dessous :

PCGR du Canada	Normes IFRS
<p>Les contrats de location-financement produisent un revenu de financement. Ce produit découle de la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le total des paiements minimums exigibles en vertu du bail, nets de tous frais accessoires et de la marge de profit qui y est intégrée, plus toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur; - le coût ou la valeur comptable du bien loué, s'ils sont différents. 	<p>Au commencement du contrat de location, les bailleurs doivent comptabiliser les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement dans leur bilan et les présenter comme une créance d'un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location, qui est défini comme l'investissement brut dans le contrat de location, actualisé au taux d'intérêt implicite du contrat de location.</p> <p>Le paiement au titre du contrat de location est traité par le bailleur comme un remboursement du principal et un produit financier destinés à rembourser et à rémunérer le bailleur pour son investissement et ses services.</p> <p>Le produit financier est le résultat de la différence entre l'investissement brut dans le contrat de location et l'investissement net dans ce contrat (c'est-à-dire le montant actualisé).</p>
<p>Les frais initiaux directs doivent être imputés aux résultats lorsqu'ils sont engagés et imputer en contrepartie un montant égal de revenu de financement non gagné correspondant aux frais initiaux directs qui doit être imputé aux résultats de la même période.</p>	<p>À moins qu'il ne s'agisse de contrats de location-financement de fabricants ou de distributeurs, les coûts directs initiaux du bailleur sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance du contrat de location-financement et réduisent le montant du produit comptabilisé sur la durée du bail.</p> <p>Les normes IFRS fournissent des exemples des coûts directs initiaux souvent encourus par les bailleurs. Ces coûts comprennent des montants comme les commissions, les frais juridiques et les frais internes différentiels qui découlent directement de la négociation et de la conclusion du contrat.</p> <p>Les normes IFRS excluent spécifiquement l'introduction des frais généraux, comme ceux encourus par les équipes des ventes et de commercialisation, dans les coûts directs initiaux de location.</p>

	<p>Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est défini comme le taux d'actualisation qui donne, au commencement du contrat de location, une valeur actuelle cumulée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des paiements minimums du titre de la location; - de la valeur résiduelle non garantie <p>qui doit être égale à la somme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la juste valeur de l'actif loué; o tous les coûts directs initiaux du bailleur. <p>En fait, cette définition inclut automatiquement les coûts directs initiaux dans la créance du contrat de location-financement. Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'ajouter ces coûts séparément à la créance du contrat de location-financement.</p>
<p>La valeur résiduelle estimative doit être révisée chaque année pour déterminer une éventuelle moins-value.</p> <p>Si la moins-value est autre que temporaire, on révisé le traitement du contrat de location en fonction de la nouvelle estimation. La diminution correspondante de l'investissement net dans le contrat de location est imputée aux résultats.</p> <p>Il ne faut pas procéder à un ajustement à la hausse de la valeur résiduelle.</p>	<p>Les estimations de valeurs résiduelles non garanties et utilisées aux fins de calcul de l'investissement brut du bailleur dans le contrat de location sont examinées régulièrement plutôt que spécifiquement tous les ans.</p> <p>L'affectation du produit sur la durée du bail est révisée, et toute réduction des montants accumulés est comptabilisée immédiatement s'il y a eu réduction de la valeur résiduelle non garantie estimée. Il n'y a pas de mention de réduction autre que temporaire.</p>

Contrats de location-exploitation dans les états financiers des bailleurs autres que fabricants et distributeurs

Les normes IFRS et les PCGR du Canada indiquent que les encaissements du contrat de location au titre d'un contrat de location-exploitation doivent être comptabilisés comme des produits, selon une méthode linéaire et sur la durée du bail, sauf si une autre méthode systématique et rationnelle est plus représentative de l'utilisation dans le temps de l'avantage tiré du bien loué (par exemple, la méthode de l'amortissement proportionnel à l'utilisation ou la méthode de répartition du profit). Les avantages incitatifs accordés au titre d'un contrat de location-exploitation sont donc comptabilisés comme une réduction du revenu de

location sur la durée du bail. Toutefois, les normes IFRS et les PCGR du Canada présentent des différences en ce qui a trait au traitement des frais accessoires et des frais initiaux directs.

PCGR du Canada	Normes IFRS
Les encaissements du contrat de location comptabilisés au titre d'un contrat de location-exploitation excluent tous les frais accessoires.	Les encaissements du contrat de location comptabilisés au titre d'un contrat de location-exploitation n'excluent que les encaissements pour services fournis, comme l'assurance et la maintenance.
Les frais initiaux directs encourus par les bailleurs sont comptabilisés comme un actif.	Les coûts directs initiaux encourus par les bailleurs doivent être ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué.

Contrats de location dans les états financiers des fabricants et distributeurs

Les normes IFRS et les PCGR du Canada présentent une conception similaire des contrats de location de fabricant et de distributeur : comptabilisation du gain (ou de la perte) initial réalisé sur la vente du produit à la date d'entrée en vigueur du bail et des produits financiers sur la durée du bail. Cependant, les deux normes présentent des différences quant au mode de détermination de ce montant comptabilisé.

PCGR du Canada	Normes IFRS
Un contrat de location-vente (location-acquisition) conclu par un bailleur donne lieu à deux types de produits : <ul style="list-style-type: none"> - le gain (ou la perte) initial réalisé sur la vente du produit à la date d'entrée en vigueur du bail; - le revenu de financement gagné sur la durée du bail. 	Un contrat de location-financement d'un actif par un fabricant ou un distributeur donne lieu à deux types de produits : <ul style="list-style-type: none"> - le profit ou la perte équivalant au profit ou à la perte résultant d'une vente ferme de l'actif loué, à un prix de vente normal, tenant compte d'éventuelles ristournes ou remises commerciales; - les produits financiers sur la durée du contrat de location.
Lorsque le contrat de location est un contrat de location-vente, une vente doit être enregistrée par le fabricant ou le distributeur et il faut considérer le gain ou la perte résultant de l'opération comme matérialisé.	Les bailleurs fabricants ou distributeurs doivent comptabiliser les profits ou les pertes sur les ventes de la période, selon les principes retenus par l'entité pour ses ventes fermes.

<p>Les produits de la vente enregistrés à la date d'entrée en vigueur du contrat de location-vente sont la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail, déduction faite des frais accessoires et de la marge de profit qui y est intégrée, calculée au taux d'intérêt implicite du bail.</p> <p>Le taux d'actualisation permettant de déterminer la valeur actualisée est le taux d'intérêt implicite du bail.</p>	<p>Le produit des ventes comptabilisé au début de la période de location par un bailleur fabricant ou distributeur est la juste valeur de l'actif (en général, le prix au comptant), ou si elle est inférieure, la valeur actuelle des paiements minimaux revenant au bailleur au titre de la location, calculée en utilisant un taux d'intérêt commercial.</p> <p>Par conséquent, si des taux d'intérêt artificiellement bas sont soumis, le profit sur la vente est limité à celui qui s'appliquerait si un taux d'intérêt commercial était appliqué.</p>
<p>Dans le but d'effectuer la vente, on considère que des frais initiaux directs sont réputés être engagés; par conséquent, ces frais initiaux seront comptabilisés comme une dépense à la date d'entrée en vigueur du bail et le revenu de financement non gagné doit être reporté et imputé aux résultats.</p>	<p>Les coûts encourus par un bailleur fabricant ou distributeur dans le cadre de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location sont exclus de la définition des coûts directs initiaux.</p> <p>Ces coûts sont donc exclus de l'investissement net dans le contrat de location et comptabilisés comme une charge lorsque le profit de la vente est comptabilisé, c'est-à-dire normalement au début de la durée du bail, pour un contrat de location-financement. Veuillez noter que ce traitement est différent de celui qui s'applique pour la signature par le bailleur d'un contrat de location-financement; dans ce cas, les coûts indirects sont ajoutés au montant de la créance du contrat de location-financement.</p>

Opérations de cession-bail

Les normes IFRS et les PCGR du Canada présentent des exigences générales semblables en ce qui concerne le traitement d'opérations de cession-bail. Toutefois, les deux normes présentent des différences quant à la détermination du gain (ou de la perte) lié à une opération de cession-bail visant un contrat de location-exploitation, ainsi que dans les exceptions à la règle générale.

PCGR du Canada	Normes IFRS
<p>Un contrat de location dans une opération de cession-bail est comptabilisé au titre de contrat de location-financement ou de location-exploitation, suivant le cas, par le</p>	<p>Un contrat de location dans une opération de cession-bail est comptabilisé comme un contrat de location-financement ou de location simple, suivant le cas, par le vendeur-preneur et par l'acheteur-bailleur.</p>

<p>vendeur-preneur et par l'acheteur-bailleur.</p>	
<p>Tout gain ou perte survenant lors d'une opération de cession-bail considérée comme un contrat de location-acquisition est reporté et amorti sur la durée du bail, sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une perte est immédiatement comptabilisée si, au moment de l'opération de cession-bail, la juste valeur du bien est inférieure à sa valeur comptable; - un contrat de location porte que sur des terrains seulement, auquel cas le gain ou la perte sera amorti sur selon la méthode linéaire la durée du bail. 	<p>Lorsqu'une opération de cession-bail donne lieu à un contrat de location-financement, tout excédent des produits de cession par rapport à la valeur comptable est différé et amorti sur la durée du contrat de location.</p> <p>Dans le cas d'un contrat de location-financement, il n'y a pas d'obligation de comptabilisation de perte lorsque la juste valeur du bien est inférieure à sa valeur comptable au moment de l'opération de cession-bail.</p>
<p>Tout gain ou perte découlant d'une opération de cession-bail donnant lieu à un contrat de location-exploitation est reporté et amorti en proportion des loyers sur la durée du bail, mais une perte est immédiatement comptabilisée si la juste valeur du bien au moment de l'opération de cession-bail est inférieure à sa valeur comptable.</p>	<p>Le profit ou la perte est immédiatement comptabilisé lorsqu'une opération de cession-bail donne lieu à un contrat de location simple, sauf si le prix de vente est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - inférieur à la juste valeur de l'actif, et que la perte est compensée par des paiements futurs inférieurs au prix du marché (la perte est alors différée et amortie proportionnellement aux paiements exigibles au titre de la location sur la période pendant laquelle il est prévu d'utiliser l'actif); - supérieur à la juste valeur de l'actif. L'excédent par rapport à la juste valeur sera différé et amorti sur la durée d'utilisation attendue de l'actif. <p>Suivant le même principe que pour les PCGR du Canada, si la juste valeur au moment de l'opération de cession-bail est inférieure à la valeur comptable de l'actif, une perte égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la juste valeur est comptabilisée immédiatement.</p>
<p>La norme CPN-25 - Comptabilisation des opérations de cession-bail permet la comptabilisation immédiate d'un gain lorsque le vendeur vend en cession-bail une petite fraction</p>	<p>Il n'y a pas de directive spécifique relative à une opération de cession-bail débouchant sur la vente en cession-bail d'une portion seulement, mineure ou substantielle, du bien.</p>

seulement du bien. Lorsque le vendeur-preneur conserve plus qu'une petite fraction, mais moins que la quasi-totalité du bien, le gain reporté et amorti représente le montant attribuable à la fraction du bien visé par le contrat de cession-bail.	
---	--

Questions relatives à la première adoption des normes IFRS

Les entités doivent appliquer IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location. Cette norme est une interprétation contenant des directives permettant de déterminer si un accord, comprenant une transaction ou une série de transactions liées ne prenant pas la forme juridique d'un contrat de location, mais transmettant un droit d'usage d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements, est en fait un contrat de location. Les entités doivent généralement procéder à cette détermination au commencement du contrat de location.

La norme IFRS 1, Première adoption des normes IFRS, accorde aux entités qui adoptent pour la première fois les normes IFRS une exemption relativement à cette exigence. Celles-ci peuvent appliquer les dispositions transitoires de cette interprétation. Ces dispositions autorisent une entité à procéder à cette détermination pour les accords en vigueur au début de la première période pour laquelle des informations comparatives au titre des normes IFRS sont présentées, sur la base des faits et situations prévalant au début de cette période. Ainsi, un premier adoptant doit procéder à cette détermination à la date de passage aux normes IFRS.

IFRIC 4 est très semblable à CPN-150 - Comment déterminer si un accord est assorti d'un contrat de location. Si une entité canadienne choisit d'utiliser l'exemption accordée par la norme IFRS 1, celle-ci devra encore évaluer des accords ayant déjà été évalués selon le CPN-150. De nombreux observateurs estiment que la réévaluation d'éléments ayant déjà été évalués au titre des exigences semblables de PCGR du Canada, représente une utilisation inefficace des ressources durant le processus de conversion. Un exposé-sondage proposant une modification de la norme IFRS 1 a donc été récemment diffusé. La proposition stipule que, lorsqu'une entité a procédé exactement à la même détermination, en vertu d'un PCGR, que celle exigée par IFRIC 4 mais à une autre date que celle imposée, un premier adoptant n'est pas tenu de réévaluer celle-ci lors de l'adoption des normes IFRS.

Avenir des contrats de location dans le cadre des normes IFRS

À l'heure actuelle, le Conseil international de normalisation comptable (International Accounting Standards Board, IASB) étudie un projet détaillé sur les contrats de location. D'après le plan de travail de l'IASB, un document de travail devrait être publié au cours du premier trimestre 2009. Ce dernier sera suivi d'un exposé-sondage en 2010. La norme finale devrait être publiée en 2011. Le document de travail devrait proposer d'apporter des modifications importantes à la comptabilisation des contrats de location, en particulier des contrats de location-exploitation.

La nouvelle norme entrera probablement en vigueur après l'adoption des normes IFRS au Canada. Toutefois, il est probable que l'adoption anticipée sera autorisée. Le cas échéant, une entité canadienne pourrait souhaiter adopter la norme révisée par anticipation afin d'éviter un double changement de comptabilité : c'est-à-dire i) lors de l'adoption des normes IFRS; et ii) lors de l'adoption de la norme révisée environ un an après l'adoption des normes IFRS.

Conclusion

En règle générale, les principes de comptabilisation des contrats de location conformément aux PCGR du Canada et aux normes IFRS présentent de nombreux traits communs. Cependant, à la lumière d'un examen détaillé, on note la présence de différences entre les deux normes que les entités doivent connaître. Ces entités doivent également savoir déterminer si ces différences auront une incidence sur le mode de comptabilisation des contrats de location lors du passage aux normes IFRS.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les contrats de location dans le cadre des normes IFRS ou toute autre information sur ces dernières, ou pour connaître les sources de référence concernant ces normes, veuillez communiquer avec votre bureau local de BDO Dunwoody s.r.l./S.E.N.C.R.L. ou visitez le site Web www.bdo.ca/ifrs.