

CERTIFICATION ET COMPTABILITÉ

Comparaison entre les NCECF et les IFRS

Contrats de location

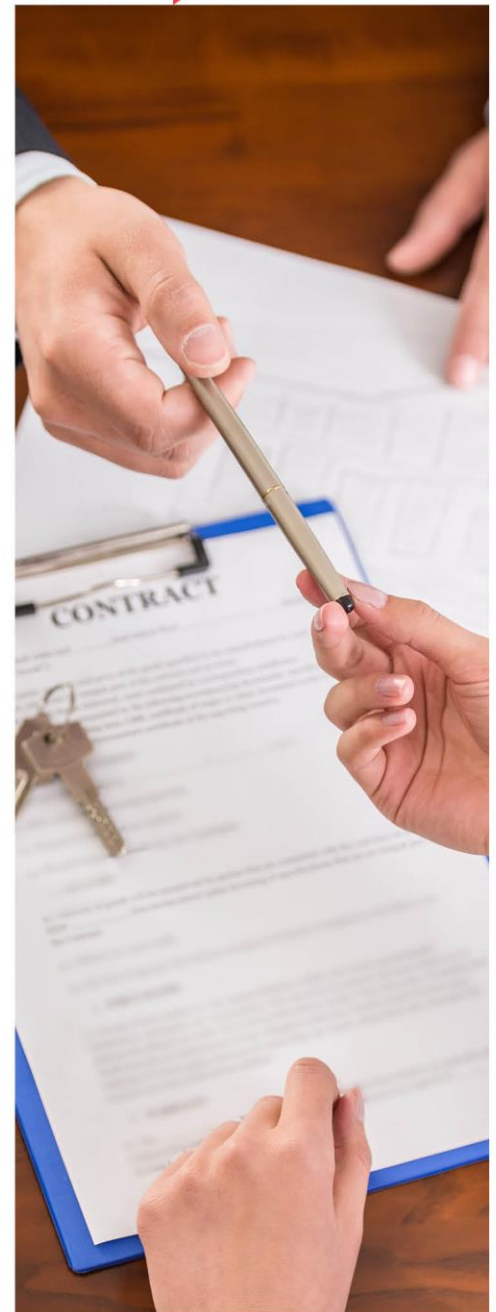
La présente publication porte sur les principales différences entre les Normes internationales d'information financière (IFRS) et les Normes comptables pour les entreprises à capital fermé (NCECF) en ce qui a trait aux baux ou contrats de location.

À l'heure actuelle, la plupart des entités utilisant les IFRS peuvent traiter leurs contrats de location selon l'IAS 17, qui est l'ancienne norme, ou l'IFRS 16, qui est une nouvelle norme publiée en janvier 2016. L'IFRS 16 sera d'ailleurs obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019; son application anticipée est également autorisée. La présente publication fait la comparaison entre les NCECF et les deux normes IFRS. Elle vise à permettre aux entités intéressées par les différences potentielles d'évaluation de prendre connaissance des changements à venir dans les IFRS. De plus, les entités qui envisagent une première application des IFRS auraient intérêt à adopter l'IFRS 16 par anticipation plutôt que d'adopter l'IAS 17 pour passer à la nouvelle norme peu de temps après.

La présente publication portera sur les aspects suivants :

- les définitions d'un contrat de location et de la durée du bail;
- le classement des contrats de location;
- l'évaluation initiale (du point de vue du preneur);
- l'évaluation ultérieure (du point de vue du preneur);
- les opérations de cession-bail;
- la comptabilisation pour le bailleur.

Dans la présente publication, l'IAS 17 et l'ensemble de normes en vigueur avant l'adoption de l'IFRS 16 sont désignées collectivement « IAS 17 ». De même, l'IFRS 16 et l'ensemble de normes en vigueur après l'adoption de l'IFRS 16 sont désignées collectivement « IFRS 16 ».



Échelle des différences entre les NCECF et les IFRS



Références

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<ul style="list-style-type: none"> • Chapitre 3061 - <i>Immobilisations corporelles</i> • Chapitre 3065 - <i>Contrats de location</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • IAS 16 - <i>Immobilisations corporelles</i> • IAS 17 - <i>Contrats de location</i> • IAS 40 - <i>Immeubles de placement</i> • IFRIC 4 - <i>Déterminer si un accord contient un contrat de location</i> • SIC-15 - <i>Avantages dans les contrats de location simple</i> • SIC-27 - <i>Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • IFRS 16 - <i>Contrats de location</i> • IAS 16 - <i>Immobilisations corporelles</i> • IAS 40 - <i>Immeubles de placement</i>

Résumé des principales différences

De façon générale, les NCECF et l'IAS 17 contiennent des exigences similaires en ce qui concerne les contrats de location, à quelques différences près selon le cas. Du point de vue du preneur (appelé également « locataire »), les contrats de location peuvent être classés en contrats de location-exploitation et en contrats de location-acquisition (appelés respectivement « contrats de location simple » et « contrats de location-financement » dans les IFRS). Les contrats de location-exploitation sont hors bilan et leurs paiements sont comptabilisés en charges sur la durée du bail. Les contrats de location-acquisition ou de location-financement laissent au preneur pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien; ces contrats sont comptabilisés au bilan et font l'objet d'actifs et de passifs financiers correspondants.

Du point de vue du bailleur (appelé également « locateur »), et selon les NCECF et l'IAS 17, les loyers provenant d'un contrat de location-exploitation doivent être comptabilisés sur la durée du bail et l'actif sous-jacent n'est pas décomptabilisé. Les contrats de location-vente ou de location-financement entraînent la décomptabilisation de l'actif sous-jacent ainsi que la comptabilisation d'un investissement net dans le contrat de location, qui représente les montants à recevoir du preneur sur la durée du bail.

Les exigences de l'IFRS 16 à l'égard des preneurs sont considérablement différentes. Sauf dans quelques exceptions limitées, tous les contrats de location sont portés au bilan et entraînent la comptabilisation d'un actif et d'un passif. Du point de vue du bailleur, l'IFRS 16 est essentiellement inchangée par rapport à l'IAS 17.

Champ d'application

Les trois normes sont cohérentes quant au champ d'application, en ce sens qu'il indique comment comptabiliser les contrats qui répondent à la définition d'un contrat de location. Toutefois, cette définition varie d'une norme à l'autre.

Définitions d'un contrat de location et de la durée du bail

La définition d'un contrat de location n'est pas la même dans les NCECF et les IFRS. De façon générale, la plupart des conventions qui sont des contrats de location au sens d'une norme le sont aussi au sens de l'autre norme. Toutefois, certaines subtilités dans les définitions peuvent faire en sorte qu'un contrat soit visé par une norme, mais pas par l'autre. De même, la définition de la durée du bail selon les NCECF et selon les IFRS sont différentes. Cet écart s'explique principalement par l'obligation, aux termes des IFRS, de prendre en considération l'intention du preneur et d'apprécier si ce dernier a la certitude raisonnable de renouveler le contrat de location, au moment de déterminer la durée dudit contrat.

Vous trouverez ci-dessous quelques-unes de ces différences dans la définition d'un contrat de location, dans l'application de cette définition et dans la définition de la durée du bail.

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Un contrat de location est une convention par laquelle le bailleur cède au preneur, habituellement pour une période déterminée, le droit d'utiliser un bien corporel, moyennant le versement d'un loyer.</p>	<p>Un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.</p>	<p>Un contrat de location est un contrat, ou une partie d'un contrat, qui confère le droit d'utiliser un actif (l'actif sous-jacent) pour une période donnée moyennant une contrepartie.</p>
<p>Les NCECF ne donnent aucune précision sur la façon d'appliquer cette définition.</p>	<p>L'IFRIC 4 explique comment appliquer la définition d'un contrat de location dans l'IAS 17. Pour déterminer si un accord (ou une série d'accords) est, ou contient, un contrat de location, il faut déterminer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si l'exécution de l'accord dépend de l'utilisation d'un ou de plusieurs actifs spécifiques; • si l'accord confère un droit d'utiliser le ou les actifs. 	<p>L'IFRS 16 fournit de nombreuses explications sur les caractéristiques obligatoires d'un contrat de location, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le droit de contrôler l'utilisation de l'actif sous-jacent; • l'obtention, par le preneur, de la quasi-totalité des avantages inhérents à son utilisation; • le droit du preneur de déterminer l'utilisation de l'actif sur la durée du bail.
<p>La durée du bail correspond à la période déterminée pendant laquelle le bail est non résiliable, plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute période faisant l'objet d'une option de renouvellement à prix de faveur; • toute période pour laquelle le non-renouvellement du bail entraînerait pour le preneur une pénalité si élevée que, à la date d'entrée en vigueur du bail, il semble pratiquement assuré que le preneur exercera son option de renouvellement; • toute période visée par une option de renouvellement ordinaire pour la durée de laquelle le preneur s'est engagé à garantir la dette du bailleur relativement au bien loué; • toute période visée par des options de renouvellement ordinaires précédant la date à compter de laquelle peut être exercée une option d'achat à prix de faveur; • toute période pour laquelle le bailleur a la faculté de renouveler ou de prolonger le bail; <p>à condition que la durée du bail ne s'étende pas au-delà de la date à compter de laquelle peut être exercée une option d'achat à prix de faveur.</p>	<p>La période de location désigne la période non résiliable pour laquelle le preneur s'est engagé à louer l'actif ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles le preneur a l'option d'obtenir la poursuite de son contrat de location moyennant ou non le paiement d'une somme complémentaire dans la mesure où, dès la date de passation du contrat de location, on peut avoir la certitude raisonnable que le preneur exercera son option.</p>	<p>La durée non résiliable pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser le bien sous-jacent, à laquelle s'ajoutent les intervalles visés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute option de prolongation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer; • toute option de résiliation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable de ne pas exercer.

Classement des contrats de location

Les NCECF et l'IAS 17 stipulent que dès qu'un accord répond à la définition d'un contrat de location, il est classé comme contrat de location-exploitation ou contrat de location-acquisition (appelé « contrat de location-financement » dans l'IAS 17), ce qui a une incidence sur l'évaluation ultérieure et le traitement comptable.

Du point de vue du preneur, et selon l'IFRS 16, dès qu'un accord répond à la définition d'un contrat de location, il est toujours comptabilisé de la même façon (peu importe le type de contrat), sauf pour certaines exceptions d'ordre pratique telles que les contrats à court terme ou de faible valeur, ci-dessous. Toutefois, du point de vue du bailleur, l'IFRS 16 maintient une distinction entre les contrats de location-exploitation et de location-financement.

Voici quelques différences dans le classement des contrats de location.

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Selon que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété soient transférés ou non, les contrats de location sont classés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du point de vue du preneur, les contrats de location-acquisition et les contrats de location-exploitation; • du point de vue du bailleur, les contrats de location-vente, les contrats de location-financement et les contrats de location-exploitation. 	<p>Dès la date de passation (terme employé dans les IFRS pour désigner la date d'entrée en vigueur, c.-à-d. la date de signature du contrat de location ou, si elle est antérieure, la date d'engagement réciproque des parties sur les principales clauses du contrat de location), le contrat est classé soit comme contrat de location simple, soit comme contrat de location-financement, selon que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété soient transférés ou non.</p> <p>Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, <i>in fine</i>.</p>	<p>Du point de vue du preneur, la norme ne fait aucune distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Du point de vue du bailleur, la distinction entre les deux types de contrats demeure.</p>

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Au moins une des conditions suivantes doit être remplie pour qu'un preneur puisse classer un contrat de location comme contrat de location-acquisition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la propriété sera cédée au preneur au terme de la durée du bail ou lorsqu'il contient une option d'achat à prix de faveur; • le preneur jouira de pratiquement tous les avantages économiques tirés du bien lorsque le bail couvre une proportion considérable (habituellement 75 % ou plus) de la durée économique du bien; • au début de la durée du bail, la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail, abstraction faite de la partie de ces paiements qui a trait aux frais accessoires, représente la quasi-totalité (habituellement 90 % ou plus) de la juste valeur du bien loué à la date d'entrée en vigueur du bail. <p>Les NCECF ne sont pas à strictement parler des seuils quantitatifs, mais en pratique elles ont généralement été interprétées comme des lignes de démarcation et utilisées en ce sens.</p> <p>Du point de vue du preneur, au moins une des conditions ci-dessus doit être remplie pour que le contrat soit classé comme contrat de location-acquisition. En revanche, du point de vue du bailleur, pour que le contrat soit classé comme contrat de location-vente ou de location-financement, l'ensemble des conditions suivantes doit être respecté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'une des conditions énumérées ci-dessus, pour les preneurs, est respectée; • le risque de crédit qui caractérise le recouvrement des loyers n'est pas supérieur au risque lié normalement au recouvrement de créances similaires; • le montant des coûts non remboursables que le bailleur pourrait être amené à engager aux termes du bail peut être estimé avec assez de précision. 	<p>La norme ne fournit pas de directives distinctes pour le preneur et le bailleur en ce qui concerne le classement d'un contrat de location. À la place, 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 au terme de la durée du contrat de location; • le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès la date de passation du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera exercée; • 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 transfert de propriété; • à la date de passation du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué; • les actifs loués sont d'une 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.</p>	<p>Du point de vue du preneur, la norme ne fait aucune distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Du point de vue du bailleur, la distinction entre les deux types de contrats demeure.</p>

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>La durée du contrat de location a une incidence sur son classement, mais uniquement en ce sens que, lorsqu'elle est comparée à la durée de vie utile de l'actif, elle permet de déterminer si le contrat transfère la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété au preneur et qu'il est donc classé comme contrat de location-acquisition ou contrat de location-financement.</p>		<p>Selon l'IFRS 16, les preneurs de contrats de location à court terme peuvent choisir de comptabiliser celui-ci comme un contrat de location simple au sens de l'IAS 17 (c.-à-d. de le porter hors bilan). Les contrats de location à court terme ont une durée de 12 mois ou moins à la date de passation, en tenant compte de toute certitude raisonnable quant à l'exercice d'une option de prolongation ou de résiliation. Le choix doit être appliqué uniformément à l'ensemble de la catégorie d'actif sous-jacent.</p>
<p>La valeur de l'actif sous-jacent a une incidence sur le classement du contrat de location, mais uniquement en ce sens qu'au début de la durée du bail, la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail, abstraction faite de la partie de ces paiements qui a trait aux frais accessoires, représente la quasi-totalité de la juste valeur du bien loué à la date d'entrée en vigueur du bail. (Selon les NCECF, la quasi-totalité correspond à 90 % ou plus.)</p>		<p>Selon l'IFRS 16, les preneurs de contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur peuvent choisir de comptabiliser le contrat comme contrat de location simple au sens de l'IAS 17 (c.-à-d. de le porter hors bilan). Parmi les exemples d'actifs à faible valeur, mentionnons les tablettes et ordinateurs personnels, le petit mobilier de bureau et les téléphones. La définition ne porte pas sur la valeur relative de l'actif pour l'entité. Par exemple, un contrat de location pour un bureau peut être « de faible valeur » pour une grande société, mais comme la valeur de l'actif n'est pas faible en termes absolus, l'option ne peut être exercée. Aussi, le choix doit être effectué individuellement pour chaque contrat.</p>

Classement des contrats portant sur la location de terrain et de bâtiments

Les exigences en matière de contrats de location de terrain et de bâtiments ne constituent pas une question d'intérêt aussi importante 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. Malgré tout, l'IAS 17 et les NCECF prévoient des directives similaires en ce qui a trait à la comptabilisation de ces contrats. Toutefois, les deux normes présentent des différences quant au mode de comptabilisation de ces contrats. L'IFRS 16 ne donne aucune indication particulière sur les contrats de location de terrain et de bâtiments. En effet, la norme ne classe pas les contrats selon qu'ils soient des contrats de location-acquisition ou de location-financement, et ne donne donc aucun critère d'évaluation à cet égard.

Voici les différences de classement des contrats de location de terrain et de bâtiments.

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Si un bail portant sur un terrain bâti ne prévoit pas de transfert du titre de propriété, ni d'option d'achat à prix de faveur, et si la juste valeur du terrain à la date d'entrée en vigueur du bail est négligeable par rapport à la juste valeur totale de la propriété louée, le terrain et le bâtiment sont considérés comme une seule unité aux fins de classement du bail.</p> <p>Dans le cas contraire, le terrain et le bâtiment sont réputés être visés par deux contrats de location distincts. Les paiements minimums exigibles en vertu du bail sont répartis entre le terrain et le bâtiment en proportion de leur juste valeur respective.</p>	<p>Aux fins de classement, le terrain et les constructions sont pris en compte séparément. Toutefois, le classement distinct du terrain et des constructions peut ne pas être possible ou requis dans les situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments du terrain et des constructions ne peuvent être répartis de manière fiable. Le contrat de location est alors classé dans sa totalité comme contrat de location-financement, sauf s'il est clair que les deux éléments constituent des contrats de location simple; • le montant qui serait initialement comptabilisé pour l'élément terrain d'un contrat de location-financement est non significatif. Dans ce cas, la durée de vie économique des constructions est considérée comme la durée de vie économique de l'ensemble de l'actif loué; • lorsque la participation du preneur dans le terrain et les constructions est classée en tant qu'immeuble de placement selon l'IAS 40 et que le modèle de la juste valeur est adopté (consultez notre document sur les immeubles de placement de la série <i>Comparaison entre les NCECF et les IFRS</i>). 	<p>Les NCECF et l'IAS 17 traitent les contrats de location de terrain et de bâtiments séparément afin de les analyser individuellement et de déterminer s'ils constituent des contrats de location-financement (de location-acquisition) ou de location simple. L'IFRS 16 ne fait pas cette distinction du point de vue des preneurs et, par conséquent, ne donne aucune directive expresse à cet égard.</p>
<p>Les droits du preneur sur le terrain sont normalement classés comme contrats de location-exploitation, sauf s'il est pratiquement assuré que le preneur accédera à la propriété au terme 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-financement dans les états financiers des preneurs

En règle générale, l'IAS 17 et les NCECF présentent des exigences similaires en matière de comptabilisation d'un contrat de location-financement ou location-vente par un preneur. L'IAS 17 et les NCECF 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 moindre de la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail et de la juste valeur de l'actif loué. À la suite de cette comptabilisation initiale, l'actif est amorti sur la durée d'utilisation prévue ou 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 du solde de la dette. Toutefois, certaines exigences présentent des différences comme l'indique le tableau ci-dessous.

L'IFRS 16 fournit des indications considérablement différentes, puisque les contrats de location-acquisition ou de location-financement n'existent pas du point de vue des preneurs. Tous les contrats de location (sauf dans quelques cas limités) doivent être comptabilisés au bilan, en suivant un traitement similaire à celui des contrats de location-financement ou de location-acquisition dans l'IAS 17 et les NCECF. Les actifs découlant de contrats de location selon l'IFRS 16 sont appelés « droits d'utilisation de l'actif ».

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Pour déterminer la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail, le preneur doit utiliser comme taux d'actualisation le moindre des taux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> son taux d'intérêt marginal; s'il lui est facile de le déterminer, le taux d'intérêt implicite du bail. <p>Pour le preneur, les paiements minimums exigibles en vertu du bail comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> les loyers minimums prévus pour la durée du bail; toute garantie, partielle ou complète de la valeur résiduelle du bien loué au terme de la durée du bail; toute pénalité exigée du preneur advenant que celui-ci décide de ne pas renouveler ou de ne pas prolonger le contrat de location au terme de sa durée. 	<p>Le taux d'actualisation à utiliser pour calculer la valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé; sinon, le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé.</p> <p>Pour le preneur, les paiements minimums au titre de la location sont les paiements qu'il est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location, à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer par le bailleur ou à rembourser au bailleur, ainsi que tous les montants garantis par lui.</p>	<p>Pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, le preneur doit utiliser le taux d'intérêt implicite du contrat de location, si celui-ci peut être déterminé, ou bien le taux d'emprunt marginal.</p> <p>Aux fins de détermination de l'actif et du passif, les paiements au titre de la location ne tiennent pas compte des paiements minimums, mais plutôt de tous les paiements fixes, des paiements variables dont le montant est raisonnablement certain (ci-dessous) et des paiements de résiliation ou de prolongation dont l'exercice est raisonnablement certain. Au moment de déterminer l'actif et le passif initiaux, le preneur doit tenir compte de toute certitude raisonnable quant à l'exercice des options de prolongation ou d'achat, si ces options existent.</p>
<p>Les paiements qui dépendent de facteurs mesurables à la date d'entrée en vigueur du bail, tels que l'indice des prix à la consommation ou le taux d'intérêt préférentiel, ne constituent pas, en substance, des loyers conditionnels dans leur totalité et ils sont pris en compte dans les paiements minimums exigibles en vertu du bail sur la base de l'indice ou du taux existant à la date d'entrée en vigueur du bail.</p>	<p>Le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixe mais qui est établie sur la base du montant futur d'un critère qui varie autrement que par l'écoulement du temps (par exemple, un pourcentage du chiffre d'affaires futur, le degré d'utilisation future, les indices des prix futurs et les taux d'intérêt du marché futurs). Les loyers conditionnels sont passés en charges à l'état des résultats à mesure qu'ils sont engagés.</p>	<p>Les paiements variables qui dépendent d'un indice ou d'un taux (p. ex., l'IPC ou le taux d'inflation) sont inclus dans l'évaluation initiale du contrat de location; cette évaluation sera fondée sur l'indice ou le taux à la date de passation du contrat.</p> <p>Les paiements variables excluent les loyers conditionnels, lesquels sont passés en charges à l'état des résultats à mesure qu'ils sont engagés.</p>
<p>Tous les coûts directs initiaux du preneur (p. ex., pour la négociation et à la conclusion du contrat de location) sont ajoutés à la somme comptabilisée au titre d'actif.</p>	<p>Tous les coûts directs initiaux du preneur (p. ex., pour la négociation et à la conclusion du contrat de location) sont ajoutés à la somme comptabilisée au titre d'actif.</p>	

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>L'actif est amorti selon une formule compatible avec les autres immobilisations corporelles.</p> <p>Si le bail ne comporte aucune disposition d'accession à la propriété ou option d'achat à prix de faveur, le bien doit être amorti sur la durée du bail et non sur la durée d'utilisation prévue.</p>	<p>L'actif est amorti selon une formule compatible avec les autres immobilisations corporelles.</p> <p>S'il n'est pas prévu que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif est amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.</p>	<p>Les droits d'utilisation d'actifs découlant de contrats de location sont évalués selon le modèle du coût ou de la réévaluation dans l'IAS 16, <i>Immobilisations corporelles</i>. La méthode choisie doit être la même au sein des principales catégories d'actifs. Par exemple, si une entité désire réévaluer un élément de matériel en particulier, elle doit réévaluer l'ensemble du matériel des catégories d'actifs similaires, ce qui comprend à la fois les actifs qui lui appartiennent entièrement et les actifs qui font l'objet d'un contrat de location-financement. Si une entité applique le modèle de la juste valeur dans l'IAS 40, <i>Immeubles de placement</i>, elle doit également appliquer ce classement aux droits d'utilisation de l'actif qui répondent à la définition d'un immeuble de placement.</p> <p>Lors de l'évaluation, s'il n'est pas raisonnablement certain 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 la durée du bail ou de la durée d'utilité.</p>

<p>Si un bail est renouvelé ou prolongé ou si ses dispositions sont modifiées, on doit le considérer comme un nouveau bail, le classer conformément aux conditions du « nouveau » bail et le comptabiliser de manière prospective pendant la durée résiduelle du bail.</p>	<p>Le classement du contrat de location ne peut être modifié que si le preneur et le bailleur conviennent de modifier les dispositions du contrat de location, autrement que par un renouvellement de ce dernier, de telle sorte que le contrat de location aurait été classé différemment si ces modifications étaient intervenues à la date de passation du contrat de location.</p> <p>L'accord révisé est considéré comme un nouveau contrat de location et comptabilisé de manière prospective pendant la durée restante du bail.</p> <p>La norme fournit également des directives sur les changements affectant les estimations (p. ex., les changements d'estimation de la durée de vie économique ou de la valeur résiduelle du bien loué) ou les circonstances (p. ex., une défaillance du preneur). Plus précisément, les changements affectant les estimations ou les circonstances n'entraînent pas un nouveau classement 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'exercice d'une option d'achat, à condition que ces options n'aient pas été considérées comme probables à la date de passation du contrat de location.</p>	<p>Lorsque des changements sont apportés à l'évaluation initiale de la durée du contrat en raison de changements à l'évaluation des options d'achat, de prolongation ou de résiliation, les droits d'utilisation d'actifs et les passifs liés aux contrats de location sont réévalués en fonction des nouvelles hypothèses et du taux d'actualisation révisé. Le taux employé est le taux implicite du contrat de location révisé, si celui-ci peut être déterminé. Autrement, le taux d'emprunt marginal doit être utilisé.</p> <p>Lorsque les paiements sont touchés par des changements à l'estimation de la valeur résiduelle garantie, à l'indice ou au taux (p. ex., IPC ou taux d'inflation), le contrat de location est réévalué en fonction des nouvelles hypothèses, mais le taux d'actualisation reste inchangé.</p> <p>Un contrat est comptabilisé à titre de nouveau contrat de location lorsque l'accord sous-jacent est modifié de manière à élargir le champ d'application du contrat de location, par l'ajout de droits d'utiliser un ou des actifs, et que la contrepartie du contrat de location augmente d'un montant correspondant au prix individuel de l'augmentation.</p> <p>Si l'accord est modifié de manière à réduire le champ d'application du contrat, le passif lié au contrat de location est réévalué en fonction du taux d'actualisation révisé, le droit d'utilisation de l'actif est réévalué en fonction de la réduction relative du champ d'application, et la différence entre les deux éléments est comptabilisée dans l'état des résultats.</p>
		<p>Toute autre modification entraîne la réévaluation du passif lié au contrat de location selon le taux d'actualisation révisé; l'ajustement qui en résulte est comptabilisé à titre de droit d'utilisation de l'actif, sans que l'état des résultats soit touché.</p>
<p>Pour déterminer si les actifs faisant l'objet d'un contrat de location-acquisition sont dépréciés, l'entité applique le chapitre 3063, <i>Dépréciation d'actifs à long terme</i>.</p>	<p>Pour déterminer si les actifs au titre du droit d'utilisation sont dépréciés, l'entité applique l'IAS 36, <i>Dépréciation d'actifs</i>.</p>	

Contrats de location-exploitation dans les états financiers des preneurs

L'IAS 17 et les NCECF exigent que les loyers, 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 (p. ex., 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.

L'IFRS 16 diffère considérablement de l'IAS 17 et des NCECF. Tous les contrats de location (sauf dans quelques cas limités; consultez la rubrique « Classement des contrats de location ») doivent être comptabilisés au bilan, en suivant un traitement similaire à celui des contrats de location-financement ou de location-acquisition dans l'IAS 17 et les NCECF. L'entité applique les indications fournies plus tôt dans la comparaison entre les contrats de location-financement ou de location-acquisition et l'IFRS 16 (consultez la rubrique « Contrats de location-financement dans les états financiers des preneurs »).

Opérations de cession-bail

Il existe des différences importantes entre les NCECF et les deux versions des normes IFRS en ce qui concerne la comptabilité des opérations de cession-bail. Les NCECF et l'IAS 17 établissent des distinctions fondées sur le classement du contrat de location issu de l'opération. En revanche, l'IFRS 16 maintient que les résultats économiques sont similaires pour tous les contrats de location; par conséquent, le traitement dépendra du fait que la transaction constitue ou non une vente au sens de l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*.

La présente rubrique présente les différences dans le traitement des opérations de cession-bail, du point de vue du preneur comme du point de vue du bailleur.

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Dans une opération de cession-bail, le bail doit être comptabilisé comme un contrat de location-acquisition, de location-financement ou de location-exploitation, selon ce qui convient pour le vendeur-preneur et l'acheteur-bailleur.</p>	<p>Dans une transaction de cession-bail, le bail doit être 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>Pour déterminer si la transaction est comptabilisée comme une opération de cession d'un actif avec reprise à bail, le preneur et le bailleur doivent vérifier si les modalités de l'accord donnent lieu à la comptabilisation d'une vente au sens de l'IFRS 15, <i>Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients</i>.</p>
<p>Tout gain ou perte survenant lors d'une opération de cession-bail et donnant lieu à un contrat de location-acquisition est reporté et amorti au même rythme que le bien loué, sur la durée du bail, sous réserve des exceptions suivantes :</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 ne porte que sur des terrains, auquel cas le gain ou la perte sera amorti sur la durée du bail selon la méthode linéaire. 	<p>Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location-financement, tout ce qui excède les produits de cession par rapport à la valeur comptable doit être différé et amorti sur la durée du contrat de location.</p>	<p>Selon l'IFRS 16, le classement du bail ultérieur n'affecte pas la comptabilisation ultérieure d'une transaction de cession-bail. Ce classement ne touche pas les preneurs et n'est pas pris en compte par les bailleurs.</p> <p>Lorsqu'une cession à un acheteur-bailleur répond à la définition d'une vente, le preneur décomptabilise l'actif et applique au contrat de location correspondant les exigences générales pour les contrats de location prévues à l'IFRS 16. Les droits d'utilisation d'actif sont évalués en tant que quote-part de la</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>Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location simple, le résultat net doit être comptabilisé immédiatement, sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le prix de vente est inférieur à la juste valeur de l'actif et la perte est compensée par des paiements futurs inférieurs au prix du marché (la perte est alors différée et amortie proportionnellement aux paiements au titre de la location sur la période pendant laquelle il est prévu d'utiliser l'actif); • le prix de vente est supérieur à la juste valeur; l'excédent doit être différé et amorti sur la durée d'utilisation attendue de l'actif. <p>De plus, si la juste valeur lors de la transaction 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 doit être comptabilisée immédiatement.</p>	<p>valeur comptable précédente. Le gain ou la perte à comptabiliser se limite aux droits cédés au bailleur.</p> <p>Le bailleur applique les exigences générales de l'IFRS 16 à l'égard du contrat de location et, selon le cas, classe ce dernier comme contrat de location simple ou de location-financement.</p> <p>Lorsqu'une cession à un acheteur-bailleur ne répond pas à la définition d'une vente, le preneur continue de comptabiliser l'actif. Les montants reçus de l'acheteur-bailleur sont comptabilisés comme un passif financier et leur comptabilisation ultérieure se fait conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i>. Le bailleur ne comptabilise pas l'actif. À la place, les montants versés sont comptabilisés comme un actif financier et leur comptabilisation ultérieure se fait conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i>.</p>
<p>Les NCECF permettent la comptabilisation immédiate d'un gain lorsque le vendeur vend en cession-bail une petite fraction seulement du bien.</p> <p>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.</p>	<p>Les normes ne donnent aucune directive expresse à l'égard d'une opération de cession-bail débouchant sur la vente en cession-bail d'une portion seulement, mineure ou substantielle, du bien.</p>	

Comptabilisation pour le bailleur

La comptabilisation pour le bailleur selon les NCECF et les deux versions des normes IFRS se ressemblent grandement. Les contrats de location sont classés selon qu'ils soient de location-exploitation ou de location-financement/location-vente, et ce classement détermine la comptabilisation ultérieure.

Dans l'IFRS 16, les instructions relatives à la comptabilisation pour le bailleur sont essentiellement les mêmes que dans l'IAS 17. Toutefois, la nouvelle norme fournit des indications à l'égard de certains aspects pour lesquels les NCECF et l'IAS 17 ne donnent aucune directive expresse.

Les différences en matière de comptabilisation pour le bailleur sont abordées dans les sous-catégories ci-dessous.

Contrats de location-exploitation dont les bailleurs ne sont ni fabricants, ni distributeurs

Les NCECF et les IFRS indiquent que les sommes reçues au titre d'un contrat de location-exploitation doivent être comptabilisées 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 (p. ex., 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 NCECF et les IFRS présentent des différences en ce qui a trait au traitement des frais accessoires et des frais initiaux directs.

NCECF	IAS 17	IFRS 16
Les sommes reçues et comptabilisées au titre d'un contrat de location-exploitation excluent tous les frais accessoires.	Les sommes reçues et comptabilisées au titre d'un contrat de location simple n'excluent que les sommes reçues au titre de services fournis, comme l'assurance et la maintenance.	
Les frais initiaux directs engagés par les bailleurs sont comptabilisés à titre d'actifs.	Les coûts directs initiaux encourus par les bailleurs doivent être ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué.	

Contrats de location-financement dont les bailleurs ne sont ni fabricants, ni distributeurs

Les NCECF et les IFRS présentent des exigences similaires en matière de comptabilisation d'un contrat de location-financement ou de location-vente pour le bailleur. Toutefois, certaines exigences présentent des différences comme l'indique le tableau ci-dessous.

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Les contrats de location-financement génèrent des produits financiers, qui correspondent à la différence entre les deux montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> le total des paiements minimums exigibles en vertu du bail, abstraction faite des frais accessoires et de la marge de profit qui y est intégrée, plus toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur; son coût d'origine ou, si elle est différente du coût d'origine, la valeur comptable du bien loué. 	<p>À la date de passation, le bailleur doit comptabiliser au bilan les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement et les présenter comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location, c.-à-d. l'investissement brut dans le contrat en question après actualisation au taux d'intérêt implicite du contrat.</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.-à-d. le montant actualisé).</p>	
<p>Le produit financier doit être reporté et imputé aux résultats sur la durée du bail selon une formule permettant de dégager un taux de rendement constant de l'investissement restant dans le contrat de location.</p>	<p>La norme stipule que la comptabilisation de produits financiers doit s'effectuer selon une base systématique et rationnelle avec un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement.</p> <p>Les paiements au titre de la location correspondant à la période, à l'exclusion du coût des services, sont portés en diminution de l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits financiers non acquis.</p>	

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Les coûts directs initiaux doivent être portés dans les charges à mesure qu'ils sont engagés; une partie du produit financier non gagné correspondant aux coûts directs initiaux 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 IFRS fournissent des exemples des coûts directs initiaux souvent encourus par les bailleurs. Ces coûts comprennent des montants comme les commissions, les honoraires juridiques et les frais internes différentiels qui découlent directement de la négociation et de la conclusion du contrat.</p> <p>Les IFRS excluent expressément 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, à la date de passation du contrat de location, une valeur actualisée cumulée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des paiements minimaux au titre de la location; • de la valeur résiduelle non garantie égale à la somme : <ul style="list-style-type: none"> ○ de la juste valeur de l'actif loué; ○ des coûts directs initiaux du bailleur. <p>Concrètement, 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>Chaque année, on révisé la valeur résiduelle estimative pour déterminer si elle a connu une baisse.</p> <p>S'il s'est produit une baisse durable, on doit réviser 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>Les augmentations de l'estimation de la valeur résiduelle ne sont pas reflétées dans les comptes.</p>	<p>La norme stipule que les valeurs résiduelles estimées et non garanties retenues pour le calcul de l'investissement brut du bailleur dans le contrat de location doivent être révisées « régulièrement » au lieu de préciser qu'elle doit avoir lieu « chaque année ».</p> <p>Si l'on constate une diminution de la valeur résiduelle estimée non garantie, l'imputation des revenus sur la durée du contrat de location est revue et toute diminution au titre de montants constatés par régularisation est immédiatement comptabilisée. Il n'y a pas de mention de « baisse durable ».</p>	

Contrats de location dont les bailleurs sont des fabricants ou des distributeurs

Les NCECF et les IFRS 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.

NCECF	IAS 17	IFRS 16
<p>Pour un bailleur, un contrat de location-vente (ou de location-financement) donne lieu à deux types de produits :</p> <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; les produits financiers gagnés sur la durée du bail. 	<p>Pour les bailleurs fabricants ou distributeurs, un contrat de location-financement génère deux types de revenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> le résultat net équivalant au résultat net dégagé sur une vente pure et simple de l'actif loué, au prix de vente normal, tenant compte de toute ristourne ou remise commerciale; les produits financiers gagnés sur la durée du bail. 	
<p>Lorsqu'il a conclu un contrat de location-vente, le fabricant ou le distributeur doit comptabiliser la vente, et constater le gain ou la perte connexe au moment de l'opération.</p>	<p>Les bailleurs fabricants ou distributeurs doivent comptabiliser le résultat net sur ventes de la période, selon les principes retenus par l'entité pour ses ventes pures et simples.</p>	
<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 actualisée des paiements minimaux revenant au bailleur au titre de la location, calculée en utilisant un taux d'intérêt commercial.</p> <p>Par conséquent, si les taux d'intérêt du contrat de location sont artificiellement bas, le profit sur la vente doit être limité à ce qu'il aurait été si l'on avait utilisé un taux d'intérêt commercial.</p>	
<p>Les frais initiaux directs sont réputés être engagés dans le but d'effectuer la vente et, par conséquent, ils sont imputés aux résultats dès la date d'entrée en vigueur du bail. Le reste des produits financiers doit être reporté et imputé aux résultats sur la durée du bail selon une formule permettant de dégager un taux de rendement constant de l'investissement restant dans le contrat de location.</p>	<p>Les coûts engagés par un bailleur fabricant ou distributeur dans le cadre de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location-financement sont exclus de la définition des coûts directs initiaux.</p> <p>Par conséquent, ces coûts sont exclus de l'investissement net dans le contrat de location et comptabilisés en charges lors de la comptabilisation du profit réalisé sur la vente, ce qui a en principe lieu, dans le cas d'un contrat de location-financement, au début de la période de location. 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>	

Conclusion

Malgré leurs différences sur certains aspects, les NCECF et l'IAS 17 contiennent essentiellement les mêmes exigences à l'endroit des preneurs et des bailleurs. Les directives de l'IFRS 16 à l'égard des preneurs sont considérablement différentes. Par conséquent, toute entité qui passerait des NCECF ou de l'IAS 17 à l'IFRS 16 aurait intérêt à mener une analyse approfondie. Pour obtenir de plus amples directives sur la comptabilisation des contrats de location selon les NCECF ou les IFRS, veuillez communiquer avec votre bureau local de BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP. Si vous envisagez l'adoption d'une nouvelle norme, découvrez ce que l'[équipe des services-conseils intégrés](#) de BDO peut faire pour vous aider dans votre transition.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les différences entre les normes, consultez notre série [Comparaison entre les NCECF et les IFRS](#).

L'information présentée dans cette publication est à jour en date du 31 mai 2018.

Cette publication a été préparée avec soin. Cependant, elle n'est pas rédigée en termes spécifiques et doit seulement être considérée comme des recommandations d'ordre général. On ne peut se reporter à cette publication pour des situations particulières et vous ne devez pas agir ou vous abstenir d'agir sur la base des informations qui y sont présentes sans l'obtention préalable de conseils professionnels spécifiques. Pour discuter de ces questions dans le cadre de votre propre situation, veuillez communiquer avec BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP. BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP, ses associés, employés et agents n'acceptent ni n'assument la responsabilité ou l'obligation de diligence pour toute perte résultant d'une action, d'une absence d'action ou de toute décision prise sur la base d'informations contenues dans cette publication.

BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP, une société à responsabilité limitée constituée au Canada, est un cabinet membre de BDO International Limited, une société à responsabilité limitée par garantie du Royaume-Uni, et fait partie du réseau international de BDO de cabinets membres indépendants. BDO est la marque de commerce du réseau BDO et de chaque cabinet membre de BDO.