

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 aux contrats de location.

La présente publication porte sur les aspects suivants :

- Définition d'un contrat de location et de sa durée
- Classement des contrats de location;
- Évaluation initiale (du point de vue du preneur);
- Évaluation ultérieure (du point de vue du preneur);
- Opérations de cession-bail;
- Comptabilisation pour le bailleur.

Références

NCECF	IFRS
<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"> • IFRS 16, <i>Contrats de location</i> • IAS 16 - <i>Immobilisations corporelles</i> • IAS 40 - <i>Immeubles de placement</i>



Échelle des différences entre les NCECF et les IFRS



Survol des principales différences

En vertu des NCECF, du point de vue du preneur, les contrats de location peuvent être classés soit comme contrat de location-exploitation, soit comme contrat de location-acquisition. 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, selon les NCECF, 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 très 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, les IFRS et les NCECF sont davantage similaires, mais elles comportent quelques différences, qui sont abordées ci-dessous.

Champ d'application

Le champ d'application est cohérent d'une norme à l'autre en ce sens qu'il indique comment comptabiliser les contrats qui répondent à la définition d'un contrat de location; toutefois, la définition même d'un contrat de location varie d'une norme à l'autre.

Définition d'un contrat de location et de sa durée

La définition d'un contrat de location n'est pas la même dans les NCECF que dans 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 est visé par une norme, mais pas par l'autre. La définition de la durée d'un contrat de location diffère aussi dans les NCECF et les IFRS en raison principalement de l'exigence des IFRS selon laquelle il faut tenir compte de l'intention du preneur et de l'existence ou non d'une certitude raisonnable qu'il exercera l'option de renouvellement du bail.

Vous trouverez ci-dessous quelques-unes des différences dans la définition d'un contrat de location et son application ainsi que dans la définition de la durée d'un contrat de location.

NCECF	IFRS 16
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.	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.
Les NCECF ne donnent aucune précision sur la façon d'appliquer cette définition.	L'IFRS 16 fournit de nombreuses explications sur les caractéristiques obligatoires d'un contrat de location, En voici quelques-unes : <ul style="list-style-type: none"> • Droit de contrôler l'utilisation de l'actif sous-jacent; • Obtention, par le preneur, de la quasi-totalité des avantages inhérents à son utilisation; • Droit du preneur de déterminer l'utilisation de l'actif sur la durée du bail.

<p>Durée du bail : 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>Trois périodes doivent être prises en considération au moment de déterminer la durée d’un contrat de location conformément à l’IFRS 16 : en plus de la durée du contrat elle-même, la période non résiliable et la période pendant laquelle le contrat est exécutoire.</p> <p>La durée du contrat de location est égale à la période non résiliable + la période couverte par une option de prolongation que le preneur a la certitude raisonnable d’exercer + la période couverte par une option de résiliation que le preneur a la certitude raisonnable de ne pas exercer.</p>
--	--

Classement des contrats de location

Les NCECF 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, ce qui a une incidence sur l’évaluation ultérieure et le traitement comptable.

Du point de vue du preneur, 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, décrits 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	IFRS 16
<p>Selon que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété sont 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>Il n’existe aucune distinction entre les contrats de location-exploitation et de location-financement du point de vue du preneur. Du point de vue du bailleur, la distinction entre les deux types de contrats demeure.</p>

<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 lorsque le contrat 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>Il n'existe aucune distinction entre les contrats de location-exploitation et de location-financement du point de vue du preneur. Du point de vue du bailleur, la distinction entre les deux types de contrats demeure.</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, toutes les conditions suivantes doivent être respectées :</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; <p>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>	
<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 un tel contrat comme un contrat de location simple (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 que, 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 (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 terrains et de bâtiments

Les NCECF contiennent des indications précises sur la comptabilisation des contrats portant sur la location de terrains et de bâtiments. L'IFRS 16 ne contient aucune indication particulière quant au classement des contrats de location de terrains et de bâtiments en tant que contrats de location-acquisition ou de location-financement et ne précise donc aucun critère d'évaluation à cet égard.

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

NCECF	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>Les NCECF traitent les contrats de location de terrains 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 fournit 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>	

Contrats de location-financement dans les états financiers de preneurs

Les NCECF exigent la comptabilisation d'un actif (au moyen de l'acquisition) et de la prise en charge 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 sur la 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 très 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 semblable à celui des contrats de location-financement ou de location-acquisition dans les NCECF. Les actifs découlant de contrats de location selon l'IFRS 16 sont appelés « actifs au titre du droit d'utilisation ».

NCECF	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"> • Le 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 :</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>Pour calculer la valeur actualisée des paiements minimums 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 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 (voir 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 de location qui reposent sur des facteurs mesurables à la date d'entrée en vigueur du bail, comme le prix d'indice à la consommation ou le taux préférentiel, ne sont pas, en substance, intégralement des loyers conditionnels. Ils sont compris dans les paiements minimums au titre de la location d'après l'indice ou le taux qui prévalait à la date d'entrée en vigueur du bail.</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 est 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 à 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 à titre d'actif.</p>
<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>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 pour les principales catégories d'actifs. 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>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

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 ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retire 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 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 semblable à celui des contrats de location-financement ou de location-acquisition des 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 normes IFRS en ce qui concerne la comptabilité des opérations de cession-bail. Les NCECF 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 dépend 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 section se penche sur les différences entre les points de vue du preneur et du bailleur. Les différences en ce qui concerne les opérations de cession-bail comprennent les suivantes :

NCECF	IFRS 16									
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 au vendeur-preneur et à l'acheteur-bailleur.	Pour déterminer le traitement comptable approprié selon l'IFRS 16, il faut d'abord évaluer si la vente répond aux critères d'une vente selon les dispositions de l'IFRS 15, <i>Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients</i> .									
<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>Le traitement de l'opération selon qu'elle répond ou non aux critères d'une vente est résumé ci-dessous :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th align="center">Preneur</th> <th align="center">Bailleur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>La cession à un acheteur-bailleur répond à la définition d'une vente</td> <td> <p>Décomptabiliser l'actif sous-jacent et appliquer les exigences de comptabilisation pour le preneur</p> <p>Évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation en tant que partie conservée de la valeur comptable antérieure du bien</p> <p>Décomptabiliser le profit ou la perte réalisé sur les droits cédés au bailleur</p> </td> <td> <p>Appliquer l'IFRS qui correspond à l'actif acheté ainsi que les exigences comptables qui concernent le bailleur au contrat de location</p> </td> </tr> <tr> <td>La cession à un acheteur-bailleur ne répond pas à la définition d'une vente</td> <td> <p>Continuer de comptabiliser l'actif</p> <p>Comptabiliser les montants reçus comme un passif financier conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i></p> </td> <td> <p>Ne pas comptabiliser l'actif acheté</p> <p>Comptabiliser les montants reçus comme un actif financier conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i></p> </td> </tr> </tbody> </table>		Preneur	Bailleur	La cession à un acheteur-bailleur répond à la définition d'une vente	<p>Décomptabiliser l'actif sous-jacent et appliquer les exigences de comptabilisation pour le preneur</p> <p>Évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation en tant que partie conservée de la valeur comptable antérieure du bien</p> <p>Décomptabiliser le profit ou la perte réalisé sur les droits cédés au bailleur</p>	<p>Appliquer l'IFRS qui correspond à l'actif acheté ainsi que les exigences comptables qui concernent le bailleur au contrat de location</p>	La cession à un acheteur-bailleur ne répond pas à la définition d'une vente	<p>Continuer de comptabiliser l'actif</p> <p>Comptabiliser les montants reçus comme un passif financier conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i></p>	<p>Ne pas comptabiliser l'actif acheté</p> <p>Comptabiliser les montants reçus comme un actif financier conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i></p>
	Preneur	Bailleur								
La cession à un acheteur-bailleur répond à la définition d'une vente	<p>Décomptabiliser l'actif sous-jacent et appliquer les exigences de comptabilisation pour le preneur</p> <p>Évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation en tant que partie conservée de la valeur comptable antérieure du bien</p> <p>Décomptabiliser le profit ou la perte réalisé sur les droits cédés au bailleur</p>	<p>Appliquer l'IFRS qui correspond à l'actif acheté ainsi que les exigences comptables qui concernent le bailleur au contrat de location</p>								
La cession à un acheteur-bailleur ne répond pas à la définition d'une vente	<p>Continuer de comptabiliser l'actif</p> <p>Comptabiliser les montants reçus comme un passif financier conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i></p>	<p>Ne pas comptabiliser l'actif acheté</p> <p>Comptabiliser les montants reçus comme un actif financier conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i></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>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</p>									

<p>Les NCECF permettent la comptabilisation immédiate d'un gain lorsque le vendeur vend en cession-bail une petite fraction 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>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. Les montants versés sont plutôt comptabilisés comme un actif financier et leur comptabilisation ultérieure se fait conformément à l'IFRS 9, <i>Instruments financiers</i>.</p>
---	--

Comptabilisation pour le bailleur

La comptabilisation pour le bailleur selon les NCECF et les normes IFRS est semblable. Les contrats de location sont classés selon qu'ils sont des contrats de location-exploitation ou de location-financement/location-vente, ce classement déterminant la comptabilisation ultérieure.

L'IFRS 16 fournit des indications à l'égard de certains aspects pour lesquels les NCECF ne fournissent pas de directives particulières.

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 celle 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	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	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 à un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location, c'est-à-dire 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 celui des produits financiers non acquis.</p>
<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 subi 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. 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 » plutôt que de préciser qu'elles doivent l'être « 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 du montant comptabilisé.

NCECF	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 conclut 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

Les directives de l'IFRS 16 à l'égard des preneurs étant très différentes, une entité qui passe des NCECF à l'IFRS 16 a intérêt à effectuer 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. Si vous songez à adopter une nouvelle norme, découvrez ce que l'équipe des [Services-conseils en comptabilité](#) de BDO peut faire pour vous accompagner 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. A Comparison Series.](#)

L'information présentée est à jour en date du 30 janvier 2026.

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 référer à cette publication pour des situations particulières. Vous ne devez pas agir ou vous abstenir d'agir sur la base des informations qui y sont présentées sans avoir obtenu de conseils professionnels spécifiques. Pour évoquer ces points dans le cadre de votre situation particulière, veuillez communiquer avec BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L. BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L., ses partenaires, collaborateurs 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., 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 cabinets membres indépendants de BDO. BDO est la marque utilisée pour désigner le réseau BDO et chacun de ses cabinets membres.