

## Crédit-bail

Hervé Stolowy, Professeur au Groupe HEC, expert comptable diplômé

Plan de l'article

Différentes formes de locations

Les textes

Crédit-bail

Location simple

Cession-bail

### **DIFFERENTES FORMES DE LOCATION**

Il existe de nombreuses formes de location de biens, parmi lesquelles le crédit-bail mérite une attention toute particulière, tant ce procédé est ancré dans la pratique française. Cette diversité se traduit par une terminologie riche, mais pas toujours cohérente. Par exemple, le Plan comptable général (PCG) 1999 fait référence au crédit-bail pour les comptes individuels tandis que la réglementation sur les comptes consolidés (CRC, Régl. 99-02) évoque la location-financement.

Le tableau ci-dessous a pour objectif de rappeler les définitions des différents contrats de location de biens.

**Tableau 1 - Définitions des locations**

<b>Contrats</b>	<b>Définitions</b>	<b>Sources des définitions</b>
Bail ou contrat de location	Convention par laquelle le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utiliser un bien moyennant le versement d'un loyer <sup>1</sup> .	Avis OEC n° 29, Annexe.
Location-financement	Contrat ayant pour effet de transférer au preneur directement ou indirectement l'essentiel des avantages et des risques inhérents à la propriété d'un bien, que la propriété soit ou non finalement transférée.	Avis OEC n° 29, Annexe.
Location simple	Tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.	Avis OEC n° 29, Annexe.
	Location ne comportant pas de promesse de vente à un prix déterminé.	-
Location vente	Location comportant une promesse synallagmatique obligeant le locataire à acquérir le bien donné en location	-
Crédit-bail	Opération de location de biens mobiliers ou immobiliers, corporels ou incorporels, par des entreprises qui en demeurent propriétaires lorsque cette opération, quelle que soit sa qualification, donne au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.	Loi du 2 janvier 1966, complétée par l'ordonnance du 28 septembre 1967
Crédit-bail adossé	Sous-location d'un bien pris en crédit-bail. S'analyse en une location assortie d'une vente.	-
Cession-bail ou lease-back	Technique de crédit par laquelle l'emprunteur transfère au prêteur la propriété d'un bien que l'emprunteur rachète progressivement suivant une formule de crédit-bail ou de location assortie d'une promesse unilatérale de vente.	-

## LES PRINCIPAUX TEXTES

Le tableau ci-dessous présente les principaux textes évoquant le crédit-bail et les locations connexes.

---

<sup>1</sup> Sont compris dans la définition les contrats prévoyant le transfert de propriété à l'issue de la période de location ou donnant l'option au locataire de devenir propriétaire du bien.

**Tableau 2 – Les principaux textes sur le crédit-bail et les locations connexes**

			Source
« Plan comptable général » (arrêté du 22 juin 1999 portant homologation du règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable)	Art. 331-7	- Comptabilisation en charges des sommes dues pendant la location - Enregistrement à l'actif du bien à la levée de l'option d'achat	« Le droit comptable ». Numéro spécial RF Comptable n° 20, octobre 2001, supplément au n° 277.
	Art. 446-61/62	Compte 612 « Redevances de crédit-bail »	
	Art. 448-80	Compte 8016 Redevances crédit-bail restant à courir (compte d'engagements)	
	Art. 531-2	§ 9. b) Engagements pris en matière de crédit-bail (information dans l'annexe).	
« Règles et méthodes relatives aux comptes consolidés » (arrêté du 22 juin 1999 portant homologation du règlement n° 99-02 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable)	§ 300	- Méthode préférentielle : comptabilisation des contrats de location-financement au bilan (voir p. 16) - Etalement de la plus-value de cession-bail (voir p. 32)	« Le droit comptable ». Numéro spécial RF Comptable n° 20, octobre 2001, supplément au n° 277. <a href="http://www.finances.gouv.fr/CNCompta/">http://www.finances.gouv.fr/CNCompta/</a> Aller dans Texte intégral dans : « Règlements du comité de la réglementation comptable »
	§ 421	Annexe : méthodes et règles d'évaluation : contrats de location-financement (voir p. 21)	
	§ 424	Annexe : - postes d'actifs immobilisés : montant des biens qui font l'objet de contrats de location-financement - emprunts et dettes financières : montants correspondant à des contrats de crédit-bail retraités	
Ordre des experts-comptables (OEC), avis Principes comptables 29 « La comptabilisation des contrats de location », décembre 1995	-	- Classification des baux - Traitement comptable dans les comptes individuels - Traitement comptable dans les consolidés (preneur) - Traitement dans les comptes du bailleur - Locations-financement consenties par le fabricant ou le distributeur du bien - Contrat de location ayant des échéances de loyer inégales dans le temps - Cession suivie d'une reprise en location du bien cédé (cession-bail)	RF Comptable 217, mars 1996, pp. 21 à 34.
IASC, norme n° 17 « Contrats de location », révisée en 1997	-	- Classification des contrats de location - Contrats de location dans les comptes du preneur - Contrats de location dans les comptes du bailleur - Cession-bail	<a href="http://www.iasb.org.uk">http://www.iasb.org.uk</a> Résumé dans « Standards »
FASB : norme SFAS 13	-	- Classification des locations - Comptabilisation et communication chez le preneur - Comptabilisation et communication chez le bailleur - Locations immobilières - Cession-bail - Sous-locations - Locations et regroupements d'entreprises	<a href="http://www.fasb.org">http://www.fasb.org</a> . Résumé dans « Publications »

## CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail a été défini précédemment (voir tableau de la page 2). Il peut constituer une forme de location-financement (voir ci-dessous).

### *Les différentes analyses du crédit-bail et leurs conséquences comptables*

Le tableau ci-dessous montre que le crédit-bail peut être analysé selon deux points de vue et qu'un traitement comptable particulier va découler de chaque approche.

**Tableau 3 – Dualité des approches en matière de crédit-bail**

Approches	Analyse de l'opération	Traduction comptable
Approche juridique	Décomposition en deux opérations : <ul style="list-style-type: none"><li>- location d'un bien (mobilier ou immobilier) moyennant le paiement d'une redevance ;</li><li>- promesse de vente dudit bien moyennant le paiement d'un prix convenu qui tient compte, au moins partiellement, des redevances versées.</li></ul>	L'entreprise est considérée dans la première phase (avant la levée de l'option) comme simple locataire et enregistre dans ses charges la totalité des redevances versées sans pouvoir inscrire à son actif le bien correspondant.
Approche économique	Moyen de financement des actifs de l'entreprise proche de l'opération classique se traduisant par l'acquisition d'un bien moyennant un emprunt.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le bien est porté dès l'origine à l'actif du bilan.</li><li>- En contrepartie, une dette est inscrite au passif et représente le financement de cet actif.</li><li>- Les redevances sont analysées pour partie comme des charges financières et pour partie comme des remboursements d'emprunt.</li></ul>

### *Les solutions retenues par les textes français, internationaux ou américain*

L'approche juridique est retenue en droit positif français pour les comptes individuels tandis que l'approche économique peut être adoptée dans les comptes consolidés. De manière concrète, tous les textes reflètent la dichotomie signalée précédemment en opérant une distinction entre les contrats de location ordinaires (appelés « location simple ») et les contrats de financement (appelés « location-financement »)<sup>2</sup>. En l'absence de critères de « capitalisation »<sup>3</sup> des biens détenus en crédit-bail dans les « Règles et méthodes relatives aux comptes consolidés » (CRC, règlement 99-02), il convient de se référer à l'avis 29 de l'Ordre des experts-comptables<sup>4</sup>. Il est également intéressant de connaître les critères équivalents prévus par la norme 17 de l'IASC ou la norme 13 du FASB.

<sup>2</sup> Précisons, toutefois, que la quatrième directive européenne ne traite pas explicitement du mode de comptabilisation du crédit-bail, les divergences de pratique étant importantes au sein même de l'Union européenne.

<sup>3</sup> L'utilisation en français du terme « capitalisation » est une traduction peu heureuse de l'expression américaine « capitalization ». Il faudrait plutôt évoquer le « retraitement » du crédit-bail ou « l'inscription au bilan » d'un bien détenu en crédit-bail.

<sup>4</sup> Pour une présentation détaillée de cet avis, voir *rf comptable* 217, mars 1996, pp. 21 à 34.

## Ordre des experts-comptables (OEC)

La publication de l'avis 29 a apporté de nombreuses précisions quant à la comptabilisation des contrats de location-financement en général, et du crédit-bail en particulier. Cet avis fournit des critères permettant de distinguer les contrats de location simple et les contrats de location-financement.

Un contrat de *location-financement* a pour effet de transférer au preneur l'essentiel des avantages et des risques inhérents à la propriété d'un bien, que la propriété soit ou non finalement transférée. Tout autre contrat est un contrat de *location simple*.

Afin de faciliter la mise en œuvre des définitions, il est utile d'appliquer à chaque location la liste des conditions énumérées ci-dessous, dans l'ordre où elles sont présentées. Si un contrat remplit une seule de ces conditions, il constitue un contrat de location-financement. S'il ne remplit aucune de ces conditions, il s'agit d'un contrat de location simple. Ces conditions sont les suivantes (avis OEC, § 2) :

- le contrat prévoit le transfert obligatoire de la propriété au preneur au terme de la durée du bail ;
- le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option, et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail ;
- la durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur ;
- la valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la juste valeur du bien loué à la date de conclusion du bail. Le taux d'actualisation est le taux d'intérêt implicite du contrat de location lorsqu'il est connu. A défaut de connaître celui-ci, le taux d'intérêt marginal d'endettement du preneur est retenu.

Dans le contexte juridique français, il convient de noter :

- que la première des conditions énumérées ci-dessus paraît juridiquement inapplicable, dans la mesure où un contrat prévoyant le transfert obligatoire de propriété en fin de bail serait requalifié de vente, dès la signature du bail ; en l'espèce, il s'agirait d'une location-vente (accord sur la chose et sur le prix dès la signature avec paiement échelonné du prix) ;
- qu'en principe, un crédit-bail est une location-financement, notamment parce que l'option d'achat est généralement suffisamment incitative, à la date de signature du bail, pour estimer que le preneur s'en prévaudra. Cependant, il ne s'agit que d'une présomption à vérifier au cas par cas.

Notons également qu'en rédigeant la troisième condition qui évoque « l'essentiel » de la durée de vie du bien et la quatrième condition, selon laquelle il faut déterminer si les loyers actualisés sont « proches » de la juste valeur du bien loué, l'Ordre des experts-comptables s'est démarqué de la norme 13 du FASB qui a fixé des seuils précis (voir ci-dessous). Il s'agit de s'en remettre à une appréciation « professionnelle », au risque de discussions sans fin, pour éviter que la fixation de seuils précis ne donne la possibilité de rédiger des clauses « à la limite », dont la seule finalité serait d'éviter que l'une des deux conditions soit remplie.

## IASC

La norme 17 traite de la comptabilisation des opérations de crédit-bail. Elle prévoit deux types de contrats : location-financement (*finance lease*) et location-exploitation (*operating lease*).

### **Location-financement (crédit-bail)**

Le contrat de location-financement est défini comme un « contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert peut intervenir ou non, in fine » (§ 3). D'après la norme, les contrats de location sont classés dans cette catégorie si l'un des critères suivants est satisfait :

1. Transfert de la propriété du bien au locataire à l'issue de la période de location irrévocable.
2. Prix de rachat fixé à un montant suffisamment inférieur à la juste valeur à l'issue de la période de location irrévocable pour avoir la certitude raisonnable que l'option sera levée ;
3. Durée de location irrévocable couvrant la majeure partie de la durée de vie économique du bien.
4. Valeur actualisée des redevances supérieure ou égale à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué au moment de la signature du contrat.
5. Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

Dans ce cas, le bien loué figure à l'actif du bilan du locataire ou preneur. La valeur d'entrée correspond (§ 12) :

- soit à la juste valeur du bien loué
- soit, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location (calculée au taux implicite du contrat ou, si celui-ci ne peut être déterminé, au taux d'emprunt marginal du preneur).

« Les paiements au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière doit être répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période » (§ 17).

Chez le bailleur, il faut comptabiliser à l'actif les biens « 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 » (§ 28). En outre, le bailleur « comptabilise le paiement à recevoir au titre de la location en remboursement du principal et en produits financiers pour se rembourser et se rémunérer de son investissement et de ses services » (§ 29).

### **Location-exploitation (location simple)**

Le contrat de location-exploitation est défini comme « un contrat de location autre qu'un contrat de location-financement » (§ 3).

## **FASB (Etats-Unis)**

La norme SFAS 13 « Comptabilisation des opérations de location », ainsi que les amendements et interprétations correspondants, concerne pratiquement toute entité ayant un engagement de crédit-bail, soit comme locataire, soit comme bailleur.

### **Différentes formes de location ou de bail**

La norme distingue :

Pour le locataire :

- la location-exploitation ou location simple (*operating lease*),
- la location immobilisable ou crédit-bail financier (*capital lease*).

Pour le bailleur :

- la location immobilisable : location-vente (*sales-type leases*), location-financement (*direct financing leases*), location-levier (*leveraged leases*),
- la location-exploitation ou location simple (*operating lease*).

Dans une location ou un bail ordinaire, le locataire loue un bien pour une période normalement beaucoup plus courte que la vie économique utile. La plupart des risques et avantages dans ce cas reviennent au bailleur.

Un bail financier (ou crédit-bail) prévoit le paiement par le locataire au bailleur de la valeur totale du bien majoré d'un intérêt. Tous les risques et avantages d'un propriétaire dans le cas d'un crédit-bail reviennent au locataire, sauf le titre légal. En pratique, tout bail transfère au locataire une certaine partie des risques et avantages d'un propriétaire, et la distinction entre un crédit-bail et une location ordinaire est essentiellement une question de degré.

### **Comptabilisation par le locataire**

L'idée essentielle du SFAS 13 est la suivante : un contrat de crédit-bail qui transfère pratiquement tous les avantages et les risques associés à la propriété du bien, doit être comptabilisé par le locataire comme l'achat d'un bien et une dette, et comme une vente ou un financement par le loueur. En effet, l'inscription au bilan des biens détenus en crédit-bail est obligatoire si au moins l'un des quatre critères suivants est satisfait :

1. transfert automatique de propriété à la fin de la période de location ;
2. existence d'une option d'achat à une valeur préférentielle inférieure à la valeur vénale (*bargain purchase option*) ;
3. durée du crédit (y compris les options de renouvellement préférentiel)  $\geq 75$  % de la vie économique estimée du bien loué ;
4. valeur actualisée du total minimum des versements (à l'exclusion des frais accessoires)  $\geq 90$  % de la juste valeur (*fair value* = juste valeur du bien loué).

Les crédits-baux qui ne remplissent aucun de ces critères sont réputés être des locations ordinaires (*operating leases*), pour lesquelles les loyers sont enregistrés en charges.

## **Comptabilisation par le bailleur**

La comptabilisation par le bailleur se fera en parallèle avec celle du locataire. Par exemple, si un crédit-bail est immobilisé par le locataire, il sera considéré comme un crédit de type « vente » ou « financement direct » par le bailleur. Un crédit-bail ou location ordinaire sera traité de manière équivalente par le bailleur et le locataire.

### *Comptes individuels*

L'utilisateur qui a un droit de jouissance sur le bien doit verser les loyers ou redevances et peut, en contrepartie, acquérir le bien à la fin du contrat. Cet utilisateur peut, avec l'accord de la société de crédit-bail, céder son contrat ou en faire apport à une société.

## **Traitement des contrats en cours**

Nous évoquerons uniquement le traitement comptable des contrats. Le lecteur intéressé par l'aspect fiscal pourra se reporter à l'ouvrage « Détermination du résultat imposable », RF 886, février – mars 2001 (mise à jour annuelle).

## **Principes fondamentaux**

Les règles comptables en vigueur en France prévoient que « le titulaire d'un contrat de crédit-bail comptabilise en charges les sommes dues au titre de la période de location » (PCG, art. 331-8), sans faire de distinction entre les contrats de location simple ou les contrats de location-financement. Aussi, le bien ne doit pas figurer à l'actif de l'entreprise tant que l'utilisateur n'a pas levé l'option d'achat. La Commission des études comptables de la CNCC a rappelé que le retraitement des redevances de crédit-bail et l'inscription du bien au bilan dans les comptes individuels, en l'espèce par conformité avec la norme 17 de l'IASC, n'était pas conforme à la réglementation comptable actuelle et devait être considérée comme une irrégularité (CNCC, bull. 112, décembre 1998, pp. 611 à 613).

## **Comptabilisation des redevances ou loyers**

Les factures de redevances ou loyers concernant l'utilisation de biens en crédit-bail sont enregistrées au compte 612 « Redevances de crédit-bail » (PCG, art. 446-61/62). Le plan de comptes du système de base prévoit l'emploi obligatoire des subdivisions 6122 « Crédit-bail mobilier » et 6125 « Crédit-bail immobilier ». Dans le compte de résultat du système de base, il est, en effet prévu de faire apparaître distinctement en renvoi, au pied du document, les redevances de crédit-bail mobilier et les redevances de crédit-bail immobilier. Une règle similaire est prévue dans le système abrégé. Quant au compte de résultat présenté en système développé, le détail des redevances de crédit-bail figure dans le corps même du document (rubrique « loyers en crédit-bail »).

A la clôture de l'exercice, pour l'établissement de la situation patrimoniale, les régularisations suivantes sont réalisées. Les redevances ou loyers non acquittés qui concernent la période écoulée doivent figurer au crédit dans les comptes de tiers intéressés, soit à une subdivision 401 « Fournisseurs – Achats de biens ou de prestations de services », soit à une subdivision 408 « Fournisseurs – Factures non parvenues », par le débit du compte 612 « Redevances de crédit-bail ».



Le cas échéant, les redevances ou loyers qui concernent la période d'utilisation postérieure à la date de clôture du bilan font l'objet d'un rattachement à la période à laquelle ils se rapportent (compte 486 « Charges constatées d'avance »).

### **Loyers versés d'avance**

Ces loyers ne constituent pas une charge de l'exercice. Ils sont à comptabiliser au compte 275 « Dépôts et cautionnements versés ».

### **Loyers inégaux dans le temps**

Lorsque les loyers stipulés au contrat sont inégaux de période en période sans qu'une raison technique ou économique puisse justifier une telle variation, il y a lieu de répartir les charges ou produits de loyer de manière à rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien de période en période. La méthode linéaire est retenue en l'absence d'une autre méthode plus pertinente (OEC, avis 29). Cette règle énoncée par l'avis est de portée générale sur les contrats de location et s'applique dès lors :

- à tous les contrats de location simple dans les comptes individuels et consolidés ;
- aux contrats de location-financement dans les comptes individuels ;
- aux contrats de location-financement dans les comptes consolidés lorsque ces contrats n'ont pas donné lieu à un retraitement.

Dans le contexte économique actuel, cette règle trouve par exemple à s'appliquer lorsqu'il est prévu une franchise de loyer au début du bail. S'il s'en tient à la lettre du contrat, le preneur n'enregistre aucune charge de loyer au titre de la période de franchise ; s'il applique la règle préconisée par l'Ordre, il constate une provision pour loyer qui permet de répartir correctement dans le temps la charge globale du loyer prévue au contrat.

Signalons que la Commission des études comptables de la CNCC s'est prononcée de manière opposée en matière de d'échéances de loyer inégales dans le temps (CNCC, bull. 103, septembre 1996, pp. 509-510). En effet, la Commission rappelle que les redevances de crédit-bail représentatives, pour une période donnée, du coût du contrat devaient être comptabilisées en charges conformément aux dispositions prévues au contrat. Il convient ainsi de procéder à une analyse de ces dispositions afin de déterminer notamment si le montant des redevances correspond bien, pour la période que chacune couvre, au coût effectivement prévu au contrat ou au contraire si ce montant reflète des modalités de paiement de ce coût.

Ainsi, en l'absence de disposition particulière (par exemple, en cas de rupture anticipée du contrat) permettant de justifier l'ajustement du paiement des redevances au montant de la charge effectivement supportée au titre de chaque période considérée, la Commission a estimé que les redevances prévues au contrat devaient être comptabilisées en charges. La Commission a également souligné que, à la différence d'un contrat de location simple, les redevances déterminées dans un contrat de crédit-bail sont la contrepartie non seulement de la mise à disposition d'un bien mais également d'éléments financiers ayant fait l'objet d'une négociation et reflétées dans les modalités de paiement convenues des redevances.

### **Préloyers**

En matière de crédit-bail, le préloyer constitue une charge de l'exercice au cours duquel il est supporté, dans la mesure où il est la contrepartie de services consommés par l'entreprise, ou d'avantages qui lui ont été consentis, dans le cadre du contrat.

Il n'apparaît pas possible, en effet, à la Commission des études comptables de la CNCC de porter les préloyers en charges à étaler, car le mécanisme des charges à répartir sur plusieurs exercices constitue une exception au principe selon lequel les charges supportées par un exercice constituent normalement des charges rattachables à cet exercice (CNCC, bull. 84, décembre 1991, p. 571).

Selon nous, les préloyers doivent être portés au compte 612 « Redevances de crédit-bail », même si, s'agissant de préloyers de financement, ils s'analysent comme des intérêts financiers, quitte à ce qu'ils soient reclassés en charges financières dans le contexte d'une analyse financière. Remarquons que, si les préloyers intervenaient dans le cadre de l'ouverture ou de la réouverture de points de vente, ils pourraient, le cas échéant, être assimilés à des frais d'ouverture et être comptabilisés en charges à étaler (CNC, avis de conformité 2 relatif aux entreprises à commerces multiples et 29 relatif aux sociétés coopératives de consommation).

### **Frais liés à l'établissement du contrat**

Leur comptabilisation en charges à étaler sur la durée du contrat serait acceptable par analogie avec les dispositions applicables aux frais d'émission d'un emprunt (CNC, bull. 84, décembre 1991, p. 571). A notre avis, les frais de rédaction d'un contrat de crédit-bail pourraient être étalés sur la durée du contrat dans un délai maximal de cinq ans (par analogie avec les règles d'amortissement des frais d'établissement).

### **Ristourne reçue**

Une ristourne versée à la société locataire en contrepartie d'un investissement important financé en crédit-bail ne peut s'imputer sur le prix d'acquisition du matériel faisant l'objet du contrat. Pour la CNCC, cette ristourne s'analyse comme un produit qui peut être intégré dans les produits courants si les loyers de crédit-bail sont eux-mêmes liés à l'activité principale de l'entreprise et présentent un caractère de permanence ; sous réserve de la justification économique de cette opération, la prise en compte de ce produit sera étalée sur la durée du crédit-bail (CNCC, bull. 57, mars 1985). En pratique, la ristourne pourra être portée à un compte de régularisation (487 « Produits constatés d'avance »).

### **Dépenses de construction financées par l'entreprise locataire**

Les contrats de crédit-bail immobilier peuvent stipuler une limite aux dépenses de construction financées par le bailleur ; les dépenses complémentaires sont alors prises en charge par l'entreprise preneuse sans que leur sort soit réglé par le contrat initial. Ces dépenses, comme celles qui sont effectuées par un locataire dans une construction ne lui appartenant pas, doivent être portées au compte 2181 « Installations générales, agencements, aménagements divers » ; il y aura lieu de les amortir sur la durée de vie des constructions (CNC, bull. 38, août 1979).

En cas de levée de l'option, l'entreprise transfère la valeur résiduelle figurant au compte 2181 à un sous-compte approprié du compte 213 « Constructions ». Si, au contraire, l'option n'est pas levée au terme du contrat, l'entreprise sera conduite à constater une charge exceptionnelle à concurrence de la valeur résiduelle des dépenses engagées par elle.

## **Indemnité due par l'entreprise locataire en cas de résiliation du contrat**

Pour l'entreprise locataire, le jeu de la clause pénale en cas de rupture de contrat engendre une dette d'un montant égal à l'indemnité stipulée. Dans l'hypothèse où l'entreprise n'en conteste pas le montant, cette dette doit faire l'objet d'une inscription au passif du bilan, au crédit du compte 404 « Fournisseurs d'immobilisations » par le débit du compte 678 « Autres charges exceptionnelles ».

En revanche, si l'entreprise intente en justice une action en réduction, elle doit enregistrer sa dette dans un compte de provisions pour risques et charges, dès lors que cette dette est incertaine quant à son montant (cf. développements sur la résiliation ci-après).

## **Coût de production des stocks**

Selon la Commission des études comptables de la CNCC, l'entreprise a le choix d'incorporer ou non dans le coût de production de ses stocks la quote-part de frais financiers incluse dans une redevance de crédit-bail destinée à l'acquisition de locaux nécessaires à la fabrication. La méthodologie retenue doit être indiquée dans l'annexe et appliquée de façon permanente (CNCC, bull. 94, juin 1994, pp. 304 à 306).

## **Cession ou apport en société d'un contrat de crédit-bail**

Dans la mesure où la société de crédit-bail donne son accord, il est possible à l'entreprise locataire de céder le bénéfice de son contrat de crédit-bail (immobilier ou mobilier) ou d'en faire l'apport à une société. Le prix est généralement déterminé par référence à la valeur du bien diminuée de la somme nécessaire pour s'en rendre définitivement acquéreur, c'est-à-dire des loyers restant à courir et de la valeur résiduelle figurant au contrat.

En ce qui concerne le traitement comptable du crédit-bail mobilier et du crédit-bail immobilier, selon l'avis de l'OEC 29 (§ 10), le coût d'acquisition du contrat est une immobilisation incorporelle qui fait l'objet d'un amortissement dont la durée et les modalités dépendent de la probabilité de réalisation du transfert de propriété au profit de l'acquéreur du contrat :

- lorsque le transfert de propriété n'est pas prévu ou est improbable, il y a lieu d'amortir le coût sur la plus courte des deux durées suivantes : la durée résiduelle de vie du bien ou la durée résiduelle du contrat ;
- lorsque le transfert de propriété est probable, le coût est amorti sur la durée résiduelle du bien.

Pour le cédant, c'est, à notre avis, au compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » qu'il y a lieu d'enregistrer le produit de la cession d'un contrat de crédit-bail en cours. En effet, bien que non valorisé à l'actif du bilan, le contrat de crédit-bail représente un élément incorporel du patrimoine de l'entreprise.

Lors de la levée de l'option, le traitement à suivre est exposé ci-après.

## Levée de l'option

### Biens mobiliers et immobiliers

« A la levée de l'option d'achat, le titulaire d'un contrat de crédit-bail inscrit l'immobilisation à l'actif de son bilan pour un montant établi conformément aux règles applicables en matière de détermination de la valeur d'entrée » (PCG, art. 331-7), c'est-à-dire pour son coût d'acquisition. Rappelons que le PCG, avant la réforme de 1999 précisait qu'il devait s'agir du prix contractuel de cession (PCG, 4<sup>ème</sup> édition 1986, p. II.130).

Lors du transfert de propriété du bien, la valeur nette comptable du coût d'acquisition du contrat est ajoutée au prix d'acquisition du bien (OEC, avis 29). L'amortissement sera effectué sur la durée normale d'utilisation du bien lors de la levée d'option.

### Règles particulières aux biens immobiliers

La valeur d'entrée doit être ventilée entre le terrain et la construction. La valeur brute de la construction fait l'objet d'un plan d'amortissement sur la durée de la construction estimée au moment de la levée de l'option. Pour concilier les impératifs fiscaux et comptables divergents en cette matière, plusieurs solutions sont envisagées<sup>5</sup>.

### Dépréciation exceptionnelle d'un bien financé par contrat de location-financement

Les circonstances à l'origine d'une dépréciation exceptionnelle de biens dont l'entreprise est propriétaire peuvent également affecter les biens financés par location-financement. Dans les comptes individuels, et dans les comptes consolidés lorsque les contrats de location-financement ne sont pas retraités, il y a lieu de constater une provision pour charges. La provision est égale aux paiements minimaux actualisés restant dus jusqu'au terme du contrat, sous déduction de la valeur d'utilité du bien à la date d'enregistrement de la provision (OEC, avis 29, § 9). Bien que l'avis ne le précise pas, on peut penser que le taux d'actualisation à retenir est le taux que l'on aurait retenu pour déterminer le tableau d'amortissement de la location-financement dans le cadre de son retraitement (voir exemple, ci-dessous, dans le paragraphe « Comptes consolidés »).

La Commission des études comptables de la CNCC (CNCC, bull. 114, juin 1999, pp. 269 à 271) illustre le cas de figure évoqué dans l'avis de l'OEC et le précise en distinguant plusieurs situations :

- installation continuant d'être utilisée dans le cadre de l'exploitation mais dans un autre lieu : comptabilisation « classique » des redevances de crédit-bail en charges externes.
- installation sous-louée : comptabilisation des redevances en charges externes. Cependant, si sur la période de location restant à courir, la charge de loyer n'est pas couverte par le produit de la sous-location, il convient de comptabiliser une provision correspondant à la perte future et certaine du contrat de sous-location.
- installation de production transformée en lieu de stockage : il convient d'analyser la situation en fonction de l'utilisation et de la valeur du stock. En effet, le changement de destination du bien financé par crédit-bail peut conduire à une « dépréciation » exceptionnelle de celui-ci si sa valeur d'utilité devient inférieure à sa valeur « comptable ». Cependant s'agissant des comptes individuels dans lesquels le bien en question ne figure pas à l'actif, une telle provision serait de même nature qu'une provision pour pertes opérationnelles futures, dont le principe d'une comptabilisation n'est pas conforme à la doctrine actuelle.

---

<sup>5</sup> Le lecteur intéressé peut se référer à Dictionnaire RF Comptable 2001, rubrique « Crédit-bail ».

- Installation définitivement hors d'usage (mais les redevances continuent d'être payées) : comptabilisation d'une provision pour charges calculée selon les modalités prévues dans l'avis de l'OEC.

Dans l'hypothèse d'une dépréciation exceptionnelle d'un bien financé par contrat de location-financement, consécutive à un changement de destination (voir ci-dessus), la Commission des études comptables précise qu'il y a lieu d'inclure les provisions dans le montant des amortissements calculé comme si les biens avaient été acquis en pleine propriété, en y ajoutant un commentaire circonstancié sur les dépréciations comptabilisées.

## **Cession du bien**

Les écritures relatives à la cession d'une immobilisation sont à constater en comptabilité, de la même manière que l'on enregistre une sortie « classique » d'immobilisation.

## **Résiliation d'un contrat de crédit-bail**

Il est parfois possible de résilier un contrat de crédit-bail sans être tenu à de lourdes indemnités. Tout dépend des circonstances et/ou des clauses qui ont été signées. Plusieurs pistes s'ouvrent au titulaire du contrat souhaitant résilier le contrat :

- caractère manifestement excessif des pénalités liées à la résiliation (souvent égales au montant des loyers restant dus jusqu'à l'échéance normale du contrat) ;
- interdépendance des contrats : diverses circonstances, éventuellement conjuguées, peuvent aider à démontrer l'indivisibilité de deux ou plusieurs contrats. En conséquence, la rupture de l'un d'entre eux doit entraîner celle du contrat de crédit-bail. Plusieurs exemples sont fournis par la jurisprudence :
  - Un pharmacien prend en crédit-bail un équipement vidéo destiné à diffuser des publicités en contrepartie de redevances. Lorsque la société de publicité cesse ses prestations et ne verse plus les redevances, le pharmacien décide de ne plus payer les loyers de crédit-bail (cass. com. 15 février 2000, pourvoi 97-19.793).
  - L'entreprise est démarchée par un même agent commercial qui lui propose à la fois le matériel ainsi que le financement par crédit-bail.
  - Les contrats sont souscrits l'entreprise le même jour et pour une même durée.
  - les bénéfices retirés par l'entreprise au titre d'un des contrats sont ajustés sur les loyers du crédit-bail...

Dans l'affaire du pharmacien évoquée ci-dessus, la Cour de cassation précise que la clause d'indemnités est privée d'effet car en contradiction avec l'économie générale du contrat.

## **Annexe**

Le décret comptable a substantiellement modifié les informations prévues par le décret relatif à la publicité des opérations de crédit-bail (décret du 4 juillet 1972), mettant ainsi à la disposition des utilisateurs des comptes tous les renseignements nécessaires pour le retraitement des opérations de crédit-bail (voir ci-après).

## Société commerciales

### Principes

Les sociétés qui ne bénéficient pas du régime de présentation simplifiée de l'annexe et qui recourent à des opérations de crédit-bail pour se procurer des biens d'équipement, des matériels ou des immeubles à usage professionnel mentionnent dans l'annexe les informations suivantes :

- La valeur de ces biens au moment de la signature du contrat ;
- Le montant des redevances afférentes à l'exercice ainsi que le montant cumulé des redevances des exercices précédents ;
- Les dotations aux amortissements qui auraient été enregistrées pour ces biens au titre de l'exercice clos, s'ils avaient été acquis par l'entreprise, ainsi que le montant cumulé des amortissements qui auraient été effectués au titre des exercices précédents ;
- L'évaluation à la date de clôture du bilan des redevances restant à payer ainsi que du prix d'achat résiduel de ces biens stipulé aux contrats. Cette information est à donner selon les échéances à un an au plus, à plus d'un an et cinq ans au plus et à plus de cinq ans.

Toujours selon le décret précité, toutes ces informations sont ventilées selon les postes du bilan dont auraient relevé les biens concernés. Les tableaux ci-dessous pourraient utilement être retenus pour fournir ces informations en matière de crédit-bail.

#### Tableaux 4 – Information en annexe (comptes individuels)

Postes du bilan intéressés	Valeur d'origine	Redevances		Dotations aux amortissements	
		de l'exercice	cumulées	de l'exercice	cumulées
Terrains					
Constructions					
Installations techniques matériel et outillage					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Total					

Postes du bilan intéressés	Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	Jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total	
Terrains					
Constructions					
Installations techniques matériel et outillage					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Total					

Le Plan comptable général reprend les mêmes obligations d'information (PCG art. 531-2). Précisons en outre qu'il est également possible de donner, à titre d'information supplémentaire, le montant actualisé des redevances restant à payer.

## Exemple

De nombreuses sociétés présentent l'information en annexe de manière verticale et sans fournir de détail par type d'immobilisations (voir l'exemple ci-dessous de la société Saint-Gobain, comptes de la société mère, rapport annuel 2000).

### Note 18 – Engagements en matière de crédit-bail

	en millier d'euros
	Siège social
<b>Valeur d'origine</b>	<b>80 798</b>
Amortissements :	
• Cumuls d'exercices antérieurs	4 271
• Dotation de l'exercice	1 464
<b>Total</b>	<b>5 735</b>
Redevances payées :	
• Cumuls d'exercices antérieurs	26 153
• Paiements de l'exercice	9 076
<b>Total</b>	<b>35 229</b>
Redevances restant à payer :	
• A un an au plus	8 975
• A plus d'un an et cinq ans au plus	35 902
• A plus de cinq ans	27 699
<b>Total</b>	<b>72 576</b>
Valeur résiduelle :	
• A un an au plus	-
• A plus d'un an et cinq ans au plus	-
• A plus de cinq ans	12 120
<b>Total</b>	<b>12 120</b>

### Autres personnes morales et personnes physiques ayant la qualité de commerçant

Elles doivent :

- Faire apparaître séparément, dans leur compte de résultat, les loyers correspondant à l'exécution des contrats relatifs aux opérations précitées, en distinguant les opérations de crédit-bail mobilier et les opérations de crédit-bail immobilier ;
- Evaluer dans l'annexe et à la date de clôture du bilan le montant total des redevances leur restant à supporter en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrats de crédit-bail, en distinguant les opérations de crédit-bail mobilier et les opérations de crédit-bail immobilier.

### Contrat de location-financement ne constituant pas un crédit-bail

Dans les comptes individuels du preneur, selon l'Ordre des experts-comptables, il conviendrait logiquement d'étendre aux contrats de location-financement ne constituant pas des crédits-baux l'information requise pour le crédit-bail par les textes réglementaires. Une telle exigence obligerait toutes les entreprises à analyser leurs contrats de location afin d'identifier les contrats de location-financement. Pour éviter les difficultés pratiques soulevées par la mise en œuvre du processus de sélection, l'information requise par l'avis de l'OEC concernant les baux autres que le crédit-bail est fournie pour tous les baux non résiliables d'une durée initiale supérieure à un an, sans distinction de la nature du bail :

location simple ou location-financement. Cette information est limitée aux montants des loyers restant dus, en faisant état séparément des parts à moins d'un an et à plus de cinq ans.

Dans les comptes individuels du bailleur, l'Ordre rappelle que les sociétés financières sont tenues de fournir une information sur les immobilisations données en location directement sur une ligne séparée au bilan. L'annexe fait état des loyers restant à recevoir sur les baux non résiliables.

## **Comptabilité des engagements**

En engagements donnés, sera mentionnée l'évaluation des redevances ou loyers restant à courir en matière de crédit-bail mobilier et immobilier. En outre, il est recommandé à l'utilisateur du bien d'inscrire hors bilan les engagements reçus de crédit-bail mobilier ou immobilier en fonction des dispositions des contrats. Les comptes suivants sont prévus à cet effet (PCG art. 448) :

801	Engagements donnés par l'entreprise
8016	Redevances crédit-bail restant à courir
80161	Crédit-bail mobilier
80165	Crédit-bail immobilier
802	Engagements reçus par l'entreprise
8026	Engagements reçus pour l'utilisation en crédit-bail
80261	Crédit-bail mobilier
80265	Crédit-bail immobilier

Rappelons que les entités relevant du régime réel normal doivent mentionner, dans l'état 2058-C « Affectation du résultat et renseignements divers », les engagements de crédit-bail mobilier et immobilier. Il s'agit de l'évaluation à la date du bilan du montant total des redevances restant à payer en exécution des obligations stipulées aux divers contrats de crédit-bail, majoré du prix d'achat résiduel éventuel du bien (option), en distinguant les opérations de crédit-bail mobilier des opérations de crédit-bail immobilier.

### *Comptes consolidés*

#### **Point de vue du preneur**

Les textes prévoient, mais de façon optionnelle, la possibilité, pour les biens dont les entreprises consolidées ont la disposition par contrat de crédit-bail ou selon des modalités analogues, d'être traités au bilan et au compte de résultat consolidés comme s'ils avaient été acquis à crédit (décret du 23 mars 1967, art. 248-8 e, introduit par le décret du 17 février 1986). L'avis 97-06 du CNC relatif aux changements de méthodes comptables qualifie ces retraitements de méthode préférable. Il en est de même de l'avis de l'OEC de 1995.

Mais surtout, le CRC, dans ses « Règles et méthodes relatives aux comptes consolidés », (CRC, règl. 99-02, § 300), confirme que le retraitement du crédit-bail est recommandé en indiquant que « certaines méthodes sont considérées comme préférentielles dans les comptes consolidés » et qu'à ce titre, les contrats de location-financement devraient être comptabilisés, chez le preneur, au bilan sous forme d'une immobilisation corporelle et d'un emprunt correspondant, et au compte de résultat, sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière.



Rappelons que le texte du CRC, pas plus que l'ancienne Méthodologie du Conseil national de la comptabilité relative aux comptes consolidés<sup>6</sup>, ne présentent de critères de « capitalisation » des biens détenus en crédit-bail. Depuis la publication de l'avis 29 de l'OEC, les sociétés respectant les principes comptables français dans leurs comptes consolidés peuvent se référer aux critères figurant dans ce texte<sup>7</sup>. Sur un plan pratique, en l'absence de règles précises du CRC, il s'ensuit certaines modalités d'enregistrement comptable définies par l'OEC.

### **Sélection des contrats à retraiter**

Vraisemblablement pour des raisons de coût administratif et, en tout état de cause, du fait du caractère peu significatif du retraitement portant sur des biens de faible valeur unitaire, tels que le matériel bureautique, l'avis limite le retraitement aux contrats portant sur des biens de valeur importante (immeubles et matériels de valeur individuelle significative à l'échelle du groupe). Toutefois, l'ensemble des contrats doit être retraité lorsque le groupe utilise ce mode de financement de manière systématique, même si individuellement les biens financés n'ont pas une valeur d'origine significative (avis 29, § 4.1).

### **Schéma d'ensemble**

Les biens retraités sont enregistrés en immobilisations à l'actif du bilan, tandis qu'une dette est enregistrée en contrepartie au passif afin de représenter le crédit conventionnellement obtenu pour le financement de ces biens. Il convient ensuite de traiter ces biens comme des immobilisations avec toutes les conséquences comptables que cela entraîne. Les comptes individuels sont alors retraités afin d'annuler la charge de loyer par la constatation d'une charge financière et du remboursement progressif de la dette. Les biens objets du contrat sont amortis selon un plan.

### **Enregistrement du bien loué**

Le bien loué est inscrit à l'actif du preneur pour sa juste valeur appréciée à la date de conclusion du bail ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux à effectuer par le preneur. Le taux d'actualisation à retenir est le taux d'intérêt implicite du contrat de location lorsqu'il est connu, ou le taux d'intérêt marginal d'endettement du preneur (OEC, avis 29, § 4.2). En général, le preneur connaît la valeur du bien loué car c'est lui qui en a directement négocié le prix auprès du fournisseur. D'ailleurs, la valeur du bien loué doit obligatoirement être mentionnée dans les contrats de crédit-bail. En outre, le preneur a besoin de connaître la valeur d'origine des biens loués pour la déclaration des bases de taxe professionnelle. Il en est de même des biens pris en crédit-bail, pour l'information à fournir dans l'annexe. L'avis indique cependant la méthode à suivre lorsque la valeur du bien est inconnue du preneur, ce qui peut se produire lorsque le bailleur a une relation privilégiée avec le fournisseur de l'équipement et ne souhaite pas divulguer le coût réel d'acquisition du bien loué.

### **Enregistrement de la dette**

Une dette égale à la valeur d'origine du bien à l'actif est enregistrée au passif. Cette dette fait l'objet d'un plan d'amortissement qui est tel que les charges d'intérêt au titre d'une période

---

<sup>6</sup> Arrêté du 9 décembre 1986.

<sup>7</sup> Avant cette publication, il était souvent fait référence aux conditions énumérées par la norme IAS 17 de l'IASC ou SFAS 13 du FASB (voir ci-dessus).

comptable sont déterminées sur la base d'un taux d'intérêt fixe appliqué au capital restant dû en début de période. Le taux d'intérêt utilisé est le taux d'actualisation qui rend égal, à la date de conclusion du bail, la valeur d'entrée du bien à l'actif et les paiements minimaux à effectuer par le preneur. Les intérêts périodiques ainsi calculés sont constatés en charges financières et ajoutés au montant de la dette au passif. Les paiements effectués par le preneur sont déduits de cette dette (avis 29, § 4.3).

### Amortissement du bien

Le bien loué est amorti sur sa durée d'utilisation, par référence au temps passé ou au nombre d'unités de produits ou autres unités similaires qui sont attendues de l'exploitation du bien amortissable. La durée et la méthode choisies doivent être cohérentes avec la durée et la méthode d'amortissement retenues pour des biens équivalents utilisés par les sociétés consolidées et dont elles sont propriétaires. Toutefois, lorsque le bail ne prévoit pas au terme de la durée du bail le transfert de propriété du bien de manière certaine ou hautement probable, le bien est amorti sur la durée du bail. Si exceptionnellement celle-ci est plus longue que la durée d'utilisation du bien, le bien est amorti sur sa durée d'utilisation (avis 29, § 4.5).

### Impôts différés

Les différences temporaires générées par le retraitement des contrats de location-financement donnent lieu à une comptabilisation d'imposition différée.

### Exemple de synthèse

L'exemple présenté ci-dessous est conforme aux règles préconisées par l'OEC (avis 29).

Soit un matériel d'une valeur de 600 pris en crédit-bail. Le contrat, d'une durée de 5 ans, prévoit une redevance annuelle de 150 et un prix de rachat de 10. Un tel matériel est en principe amorti sur 8 ans.

La valeur de l'équipement est fournie par la formule suivante :

$$\begin{aligned} \text{Valeur vénale du bien pris en crédit - bail} &= \text{Redevance} \times \sum_{t=1}^5 \frac{1}{(1+i)^t} + \frac{\text{Valeur résiduelle}}{(1+i)^5} \\ &= 150 \times \sum_{t=1}^5 \frac{1}{(1+i)^t} + \frac{10}{(1+i)^5} \end{aligned}$$

Dans cette formule, le facteur  $\sum_{t=1}^5 \frac{1}{(1+i)^t}$  peut être remplacé par la formule suivante  $\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$  où  $n$  représente la durée du contrat.

Dans la mesure où la valeur vénale de l'équipement est connue (600 dans notre exemple), il est possible de résoudre l'équation dans laquelle  $i$  est l'inconnue. Le taux d'intérêt  $i$  peut être déterminé à l'aide de tables de mathématiques financières, de calculettes ou de logiciels tableurs. Dans notre exemple, on obtient un taux implicite de 8,357%.

Rappelons que l'avis de l'OEC, la norme IAS 17 et la norme SFAS 13 ont recours au taux implicite du contrat ou, si celui-ci ne peut être déterminé, au taux d'emprunt marginal du preneur.

Le tableau d'amortissement financier de la dette se présente comme suit :

**Tableau 5 – Amortissement financier**

Année	Capital restant dû	Intérêt	Remboursement	Redevance	Dettes finale
	(1)	(2)=(1)x8,357%	(3)=(4)-(2)	(4)	(5)=(1)-(3)
Année 1	600,00	50,14	99,86	150,00	500,14
Année 2	500,14	41,80	108,20	150,00	391,94
Année 3	391,94	32,76	117,24	150,00	274,70
Année 4	274,70	22,96	127,04	150,00	147,66
Année 5	147,66	12,34	137,66	150,00	10,00
Rachat	10,00		10	10,00	0,00
Total		160,00	600,00	760,00	

Au titre du premier exercice, il convient de passer les écritures de consolidation suivantes :

*Constatation de la valeur brute du matériel et du financement attaché*

Matériel		600	
	Emprunt		600

*Amortissement du matériel*

Dotation aux amortissements (600/8)		75	
	Amortissement du matériel		75

*Retraitement de la redevance*

Emprunt (voir tableau d'amortissement de l'emprunt)	99,86	
Charges financières	50,14	
		150,00
	Redevance de crédit-bail	

*Constatation de l'impôt différé*

Un impôt différé résulte de la différence de rythme entre amortissement financier inclus dans les redevances et amortissement comptable du matériel en consolidation. On peut également calculer l'impôt différé sur la base de la différence entre la charge « fiscale » (redevance) et la charge « comptable » (dotation aux amortissements + intérêts) comme le montre le tableau suivant sur la période.

**Tableau 6 – Calcul des impôts différés**

Année	Charge « fiscale » (redevance)	Charge « comptable »			Différences temporaires	Impôt différé (résultat) (- = Débit ; + = Crédit) taux d'IS = 33 1/3 %
		dotations	+ intérêts	= total		
Année 1	150,00	75,00	50,14	125,14	24,86	8,29
Année 2	150,00	75,00	41,80	116,80	33,20	11,07
Année 3	150,00	75,00	32,76	107,76	42,24	14,08
Année 4	150,00	75,00	22,96	97,96	52,04	17,35
Année 5	160,00	75,00	12,34	87,34	72,66	24,22
Année 6		75,00		75,00	-75,00	-25,00
Année 7		75,00		75,00	-75,00	-25,00
Année 8		75,00		75,00	-75,00	-25,00
Total	760,00	600,00	160,00	760,00	0,00	0,00

L'écriture suivante doit alors être enregistrée la première année :

Dotation aux impôts différés		8,29	
	Impôt différé passif		8,29

En supposant que le contrat aille jusqu'à son terme et que le preneur exerce son droit de rachat, les écritures de consolidation au titre du 5<sup>ème</sup> exercice se présenteront comme suit.

*Constatation de la valeur brute du matériel et du financement attaché*

Matériel	Emprunt	600	600
----------	---------	-----	-----

*Constatation du cumul des amortissements au titre des 4 premiers exercices*

Réserves (75 x 4)	Amortissement du matériel	300	300
-------------------	---------------------------	-----	-----

*Constatation des remboursements en capital des 4 premiers exercices*

Emprunt (voir tableau d'amortissement de l'emprunt)	Réserves	452,34	452,34
---	----------	--------	--------

*Constatation des impôts différés au titre des 4 premiers exercices*

Réserves	Impôt différé passif	50,78	50,78
----------	----------------------	-------	-------

*Dotations aux amortissements du matériel au titre de la période*

Dotations aux amortissements (600/8)	Amortissement du matériel	75	75
--------------------------------------	---------------------------	----	----

*Retraitement de la comptabilisation de la redevance*

Emprunt (voir tableau d'amortissement de l'emprunt)	Charges financières	127,04	
	Redevance de crédit-bail	22,96	150,00

*Constatation de l'impôt différé au titre de l'exercice*

Dotations aux impôts différés	Impôt différé passif	24,22	24,22
-------------------------------	----------------------	-------	-------

*Retraitement de la comptabilisation du prix payé pour le rachat du matériel*

Emprunt	Matériel	10	10
---------	----------	----	----

*Annulation des amortissements constatés dans les comptes sociaux*

Si le rachat a eu lieu en fin de cinquième année, il n'y pas eu de dotation aux amortissements enregistrée dans les comptes sociaux. Au titre des trois dernières années, il conviendra d'annuler les amortissements constatés dans les comptes sociaux, avec l'écriture suivante :

Amortissements (10/3 ans)	Dotations aux amortissements	3,33	3,33
---------------------------	------------------------------	------	------

*Impôt différé dû à l'extourne des amortissements sociaux*

Au cours des mêmes trois dernières années, il faudra enregistrer l'impôt différé dû à l'extourne des amortissements des comptes sociaux.

Dotations aux impôts différés (3,33 x 33 1/3 %)	Impôt différé passif	1,11	1,11
---	----------------------	------	------

## **Modalités d'enregistrement en cas d'interruption du contrat**

Les éléments qui proviennent du retraitement du crédit-bail (valeur nette comptable de l'immobilisation, dette résiduelle, impositions différées) sont soldés.

Le montant net résultant de ces différents éléments ainsi que le produit éventuellement perçu en cas de transfert du contrat sont enregistrés au compte de résultat.

## **Dépréciation exceptionnelle d'un bien financé par contrat de location-financement**

Comme nous l'avons déjà indiqué ci-dessus, les circonstances à l'origine d'une dépréciation exceptionnelle de biens dont l'entreprise est propriétaire peuvent également affecter les biens financés par location-financement. Lorsque ces contrats ont été retraités dans les comptes consolidés, la dépréciation est constatée dans les mêmes conditions que si l'entreprise était propriétaire du bien.

La Commission des études comptables de la CNCC précise que, dans l'hypothèse d'une dépréciation exceptionnelle suite à un changement de destination d'un bien financé par contrat de location-financement et retraité dans les comptes consolidés, il conviendra d'amortir, à la clôture de l'exercice au cours duquel est intervenu ce changement, la totalité de la valeur immobilisée (CNCC, bull. 114, juin 1999, pp. 269 à 271).

Une entreprise dispose d'un parc de véhicules faisant l'objet d'un financement global par un unique contrat de location-financement. L'un des véhicules est accidenté et perdu. A la date où il est perdu, la fraction des loyers restant à courir au titre de ce véhicule s'élève à 300 € (trois loyers de 100 €). Au taux d'origine implicite du bail de 8 %, les loyers actualisés représentent un capital financier de 258 €, soit  $100 [1 - (1,08)^{-3}]0,08$ . Si le contrat est retraité dans les comptes du preneur, la valeur brute du véhicule au bilan s'élève à 575 € et les amortissements cumulés à la date de la perte sont de 288 €, soit une valeur résiduelle de 287 € à amortir sur cinq ans (bail avec reprise par le preneur en fin de contrat).

Selon la solution retenue par l'avis 29, si le contrat est retraité, une dépréciation complète de l'actif est enregistrée, soit une perte de 287 €. Aucune écriture particulière n'affecte la dette au passif.

Si le contrat n'est pas retraité, une provision égale au capital financier restant dû est prise en charge, soit 258 € au cas particulier. Selon la logique de cette évaluation, les reprises devraient être déterminées de manière à neutraliser la fraction en capital incorporée dans chaque loyer (au cas particulier : 79, 86 et 93 au cours des trois années successives), de manière à ne laisser subsister en charge que les frais financiers inclus dans ces loyers (au cas particulier 21, 14 et 7 respectivement pour les trois années). Cette provision et ces reprises aboutissent à ce que les bilans soient établis comme si le contrat avait été retraité dès l'origine.

## **Informations à fournir dans l'annexe**

### *Principes*

L'annexe mentionne :

- méthodes et règles d'évaluation : contrats de location-financement (règlt 99-02, § 421)
- explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (règlt 99-02, § 424) :
  - immobilisations et amortissements : montant des biens inscrits dans les immobilisations qui font l'objet de contrats de location-financement, par catégorie d'immobilisation, ainsi que modalités de dépréciation

- emprunts et dettes financières : ventilation par nature, avec notamment l'indication des montants correspondant à des contrats de crédit-bail retraités.

L'avis de l'OEC ajoute qu'en complément, les groupes ayant opté pour le retraitement des contrats de location-financement font état des loyers restant dus sur baux non résiliables en distinguant les parts à moins d'un an et à plus de cinq ans. Il précise que, pour les groupes qui n'ont pas opté pour le retraitement des contrats de location-financement, l'information à fournir dans les comptes consolidés est de même nature que celle prévue pour les comptes individuels.

### Exemples

#### Saint-Gobain, comptes consolidés 2000 (rapport annuel 2000)

##### Note 1 – Principes comptables (...)

###### Crédits- baux et locations simples

Les immobilisations faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail ayant pour effet de transférer au Groupe les avantages et les risques inhérents à la propriété sont comptabilisées à l'actif en immobilisations corporelles (terrains, bâtiments et équipements). Ces immobilisations sont amorties suivant la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation estimée. La dette correspondante, nette des intérêts financiers, est inscrite au passif. (...)

##### Note 5 Immobilisations corporelles

(...) Les immobilisations corporelles comprennent des crédits-baux immobilisés pour les montants suivants :

31 décembre	en millions d'euros		
	2000	1999	1998
<b>Valeurs brutes :</b>			
Terrains et constructions	173	183	159
Matériel et outillage	47	36	30
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>220</b>	<b>219</b>	<b>189</b>
Amortissements	(93)	(85)	(58)
<b>Valeur nette</b>	<b>127</b>	<b>134</b>	<b>131</b>

##### Note 6 – Crédits-baux et locations simples

###### Crédits-baux

Les engagements futurs minimums au titre des contrats de crédits-baux capitalisés se décomposent comme suit :

Crédits-baux immobilisés	en millions d'euros	
		Loyers futurs
2001		21
2002		19
2003		18
2004		16
2005		15
Exercices suivants		84
<b>Total</b>		<b>173</b>
Moins frais accessoires inclus dans les loyers de crédits-baux immobilisés		(1)
Total des loyers futurs minimums		172
Moins frais financiers		(53)
<b>Valeur actuelle des loyers futurs minimums</b>		<b>119</b>

## Note 21 – Dettes long terme et court terme

Emprunts et dettes financières

Les dettes long terme et court terme du Groupe se décomposent comme suit :

Encours au 31 décembre	en millions d'euros		
	2000	1999	1998
<b>Dettes à long terme</b>			
Emissions obligataires	3 565	2 886	1 497
Medium Term Notes	450	434	355
Placements privés euro	471	495	289
Emprunt perpétuel	33	101	101
Autres dettes à long terme y compris leasing	480	223	655
<b>Total dettes long terme</b>	<b>4 999</b>	<b>4 139</b>	<b>2 897</b>

En ce qui concerne les dettes, il est possible d'indiquer séparément le crédit-bail, comme l'illustre l'exemple ci-dessous.

### Club Méditerranée, comptes consolidés au 31 octobre 2000, rapport annuel 2000

	En millions d'euros	
	31.10.00	31.10.99
Emprunts obligataires	129	288
Crédit-bail	91	102
Emprunts auprès des établissements de crédit	56	49
Autres emprunts, dépôts et intérêts courus	26	18
Soldes créditeurs de banque	243	37
<b>TOTAL</b>	<b>545</b>	<b>494</b>

### Existence de nombreuses difficultés en matière de retraitement des contrats de location-financement

Le retraitement du crédit-bail peut s'avérer complexe dans plusieurs domaines : détermination du taux d'intérêt effectif du contrat (principe, incidence de la périodicité des loyers, paiement d'avance des loyers), échéances ne coïncidant pas avec l'exercice social, calcul des impôts différés, modalités particulières de calcul des loyers (taux d'intérêt croissant ou décroissant, échéances de loyers croissantes, contrats à taux variable), transfert d'un contrat en cours de bail, restructuration du contrat, contrat parvenu à son terme<sup>8</sup>.

### Du point de vue du bailleur

Les biens mis, pour les entreprises consolidées, à la disposition de clients par contrat de crédit-bail peuvent être traités comme s'ils avaient été vendus à crédit (art. 248-8 e du décret du 23 mars 1967). Dans ce cas, les règles suivantes sont observées.

### Enregistrement comptable

Les retraitements à opérer consistent à :

- annuler la valeur des éléments qui figurent à l'actif du bilan,

<sup>8</sup> Une présentation de ces difficultés est effectuée par B. Lebrun : « Le retraitement des contrats de location-financement », RF Comptable 255, octobre 1999, pages 16 à 26.

- comptabiliser le montant de la créance financière, conformément aux règles de présentation appliquées par l'entreprise consolidante dans ses comptes consolidés pour enregistrer les prêts,
- annuler les dépréciations et les loyers comptabilisés au compte de résultat,
- considérer, en contrepartie, les loyers comme un remboursement progressif du capital investi, assorti de produits financiers rémunérant l'investissement et les services consentis par le bailleur<sup>9</sup>.

Les différences temporaires constatées lors du retraitement du crédit-bail ou des opérations analogues doivent être enregistrées en impositions différées.

Pour un exemple de retraitement dans les comptes du bailleur, voir B. Lebrun : « La comptabilisation des contrats de location », RF Comptable 217, mars 1996, pages 26 et 27.

### **Informations à fournir dans l'annexe**

L'annexe mentionne :

- le montant du prêt en distinguant les créances à moins d'un an et celles à plus de cinq ans,
- le cas échéant, le montant des valeurs résiduelles non garanties des biens loués,
- la méthode choisie pour comptabiliser le revenu.

### **Locations portant sur des ensembles immobiliers**

Le classement des baux immobiliers est effectué en contrat de location-financement ou en contrat de location simple selon les mêmes critères que ceux appliqués aux contrats concernant la location d'autres actifs (voir OEC, avis précité, § 2).

Néanmoins, les terrains sont généralement caractérisés par une durée de vie infinie : par conséquent, si le transfert de propriété au locataire en fin de contrat n'est pas prévu, ce dernier n'assume pas l'essentiel des risques et avantages attachés à la propriété du terrain. Le contrat est alors un contrat de location simple, pour la part revenant au terrain.

Les baux immobiliers sont classés comme suit :

- si l'une des deux premières conditions énoncées au paragraphe 2 de l'avis de l'OEC est remplie, le contrat est un contrat de location-financement, tant pour la partie terrain que pour la partie construction ;
- à défaut, si la troisième ou quatrième condition énoncée au paragraphe 2 est remplie, le contrat est un contrat de location simple pour la part relative aux terrains et un contrat de location-financement pour la part relative aux constructions ;
- si aucune des autres conditions n'est remplie, le contrat est un contrat de location simple dans la sa totalité.

---

<sup>9</sup> L'avis 29 de l'OEC précise que les montants retraités dans les comptes du bailleur et dans ceux du preneur peuvent être différents. Il en est notamment ainsi lorsque les paiements minimaux sont différents du point de vue du preneur et du bailleur. Il est d'ailleurs rappelé que le bail peut être un contrat de location-financement pour le bailleur alors qu'il ne serait qu'une location simple pour le preneur.



## **Location-financement consentie par le fabricant ou le distributeur du bien**

Lorsque le fabricant d'un bien le donne en location selon un contrat de location-financement, l'opération doit s'analyser économiquement en une vente du bien à l'origine d'un résultat et en un financement générant des produits financiers (OEC, avis 29, § 6). Cette analyse proposée par l'avis ne se conçoit que dans le cadre du retraitement des locations-financement. A défaut, il convient de s'en tenir à la forme juridique des contrats : absence de vente du bien et, dès lors, non-constatation d'un résultat sur la vente et enregistrement de loyers au compte de résultat conformément aux règles applicables aux locations simples.

Les groupes industriels qui financent leurs ventes en consentant eux-mêmes des contrats de location-financement à leurs acheteurs disposent de filiales spécialisées. Lorsque ces groupes ont opté pour le retraitement de ces contrats, ce qui constitue la situation la plus fréquente, le résultat qui provient de la vente du bien à la filiale spécialisée est enregistré par la société qui a commercialisé le bien ; ce résultat n'a pas à être éliminé lors des opérations de consolidation car, dans la logique du retraitement, on considère qu'il y a vente économique du bien à un tiers au groupe, même si juridiquement la filiale spécialisée en reste propriétaire. La mise en œuvre pratique du principe énoncé ci-dessus se réduit alors au retraitement, dans les comptes consolidés, des contrats de location-financement consentis par la filiale spécialisée.

Un constructeur de matériel vend un équipement pour un prix de 800. Il convient avec son client que l'équipement sera financé par un crédit-bail dont les caractéristiques sont celles examinées dans l'exemple précédent. Le crédit-bail est consenti par une filiale spécialisée du constructeur. Le coût de production de l'équipement a été de 650.

Selon la règle énoncée dans l'avis de l'OEC, le constructeur constate la marge réalisée dans son compte de résultat consolidé, soit 150 (800 - 650), nonobstant le fait que le groupe, via sa filiale spécialisée, est demeuré propriétaire juridique de l'équipement. Cette filiale comptabilise le coût d'acquisition de l'équipement, soit 800, comme un prêt et non comme une immobilisation corporelle.

On peut imaginer le cas où la même entité juridique à l'intérieur d'un groupe fabriquerait l'équipement et le financerait par location-financement. Dans cette situation, l'avis donne les précisions suivantes :

- dans les comptes consolidés, les comptes individuels du fabricant sont retraités, lorsque le groupe a opté pour ce retraitement, de manière à faire ressortir le résultat provenant de la vente et à enregistrer le financement de la vente conformément à la méthode préconisée pour les contrats de location-financement ;
- dans les comptes individuels de la société, le principe énoncé ci-dessus ne peut être appliqué. Le bien reste la propriété du fabricant et figure à son actif à son coût. Aucun résultat sur la vente ne peut être enregistré et les loyers sont comptabilisés en produits conformément aux règles applicables aux locations simples.

### *Analyse financière*

## **Méthode de l'OEC, de l'IASC et du FASB**

Pour l'analyse de la structure financière de l'entreprise, les biens faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail devrait, selon nous, être retraités conformément aux préconisations de l'OEC, de l'IASC et du FASB, si cela n'a pas été fait d'un point de vue comptable. En effet, même si, du point de vue juridique, un contrat de location ne permet pas au preneur d'obtenir un titre de propriété sur le bien loué, dans le cas des contrats de crédit-bail, la nature et la réalité financière de l'opération font que le preneur a droit aux profits économiques provenant de l'utilisation du bien loué pendant la majeure partie de sa durée de vie utile, en contrepartie de

l'engagement de payer pour ce droit un montant sensiblement équivalent à la valeur vénale du bien augmenté du coût de son financement.

Si les contrats de location de ce genre ne figurent pas au bilan du preneur, les ressources économiques et les engagements de l'entreprise sont sous-évalués, déformant ainsi les ratios financiers.

L'exemple ci-dessous a pour but d'illustrer l'impact du retraitement du crédit bail sur les ratios financiers. Il s'appuie sur l'exemple de synthèse développé précédemment : un matériel d'une valeur de 600 pris en crédit-bail. Le contrat, d'une durée de 5 ans, prévoit une redevance annuelle de 150 et un prix de rachat de 10. Un tel matériel est en principe amorti sur 8 ans. La première colonne du tableau ci-dessous présente le bilan non retraité du crédit-bail tandis que, dans la seconde colonne, le matériel est inscrit à l'actif et une dette correspondante enregistrée au passif.

**Tableau 7 – Bilan – Crédit-bail**

Bilan	Crédit-bail non retraité	Crédit-bail retraité	
<b>Actif</b>			
Actif immobilisé	2 200	2 725	(A)
Actif circulant			
. Stocks	650	650	
. Créances	800	800	
. Disponibilités	200	200	
Total actif	3 850	4 375	
<b>Passif</b>			
Capitaux propres			
. Capital et réserves	1 700	1 700	
. Résultat net	50	74,86	(B)
Dettes			
. Dettes financières	1 600	2 100,14	(C)
. Dettes d'exploitation	500	500	
Total passif	3 850	4 375	

(A)  $2\,200 + 600$  (valeur du matériel) – 75 (dotation aux amortissements)

(B)  $50 + 150$  (annulation de la redevance) – 75 (dotation aux amortissements) – 50,14 (charges financières)

(C)  $1\,600 + 600$  (valeur du matériel) – 99,86 (remboursement de la dette)

Le tableau ci-dessous présente un extrait du compte de résultat avant et après retraitement. Il montre que la redevance de crédit-bail est annulée et une partie est enregistrée en charges financières. Parallèlement, une dotation aux amortissements est enregistrée. Il existe toutefois un écart entre la redevance et la somme de la dotation et des charges financières (24,86). Cet écart a été évoqué précédemment lors de la présentation des impôts différés liés au retraitement du crédit-bail.

**Tableau 8 – Compte de résultat – Crédit-bail**

Compte de résultat	Crédit-bail non retraité	Crédit-bail retraité
<b>Charges d'exploitation</b>		
Charges externes redevance de crédit-bail)	-150	0
Dotation aux amortissements		-75
<b>Charges financières</b>		-50,14
Impact sur le résultat (avant impôt)	-150	-125,14
Ecart		24,86

Le tableau ci-dessous présente le calcul de plusieurs ratios financiers significatifs. Il démontre que :

- le total du bilan (seuil important dans plusieurs circonstances, notamment la nomination d'un commissaire aux comptes dans les SARL et SNC) augmente ;
- l'équilibre financier est inchangé ;
- mais surtout, les deux ratios fondamentaux en matière d'endettement et de capacité d'endettement se dégradent : le ratio d'endettement augmente tandis que celui d'autonomie financière diminue.

**Tableau 9 – Ratios financiers – Crédit-bail**

	Crédit-bail non retraité	Crédit-bail retraité
<b>Total du bilan</b>	3 850	4 375
<b>Equilibre financier</b>		
Fonds de roulement (A)	1 150	1 150
Besoin en fonds de roulement (B)	950	950
Trésorerie (C)	200	200
<b>Ratio d'endettement</b>		
Dettes totales (D)/total passif	54,5%	59,4%
<b>Ratio d'autonomie financière</b>		
Capitaux propres/Capitaux permanents (E)	52,2%	45,8%
<b>Ratio de rentabilité financière</b>		
Résultat net/Capitaux propres	2,9%	4,2%
<b>Ratio de rentabilité économique</b>		
Résultat net/Total actif	1,3%	1,7%

(A) Capitaux propres + Dettes financières - Actif immobilisé

(B) Stocks + Créances - Dettes d'exploitation - Produits constatés d'avance

(C) Disponibilités

(D) Dettes financières + Dettes d'exploitation + Produits constatés d'avance

(E) (Capitaux propres + Dettes financières)

## Méthode de la Banque de France

### Principes

La Centrale de bilans de la Banque de France, dans son dossier d'analyse (voir RF Comptable 278, novembre 2001), préconise également le retraitement des contrats de crédit-bail. Elle indique en effet que, de façon à préserver la comparabilité des flux d'un exercice à l'autre et d'une entreprise à l'autre et à exprimer un capital d'exploitation et une structure financière

plus proche de la réalité, les immobilisations acquises en location-financement (crédit-bail et location financière) doivent être considérées comme acquises et financées par un emprunt remboursable sur la durée du contrat.

Les principes généraux de la méthode préconisée par la Banque de France sont les mêmes que ceux évoqués ci-dessus :

- inscription du bien à l'actif
- inscription au passif d'une dette correspondante
- annulation de la redevance
- enregistrement de l'amortissement du bien
- enregistrement d'une charge financière et du remboursement de la dette.

Cependant, la technique utilisée pour déterminer, au sein de la redevance, la part correspondant au remboursement de la dette et aux charges financières est plus simple que celle développée ci-dessus. Elle ne s'appuie pas sur la détermination du taux implicite du contrat mais sur l'utilisation d'un coefficient qui représente l'importance du capital à amortir dans l'ensemble des redevances de crédit-bail :

$$x = \frac{\text{Valeur d'acquisition} - \text{Valeur résiduelle}}{\text{Redevances cumulées}}$$

Ce coefficient est la clef de ventilation des redevances entre :

- la part relative à un remboursement de capital qui correspond aux amortissements normaux ;
- le paiement des intérêts à comprendre dans les charges financières.

Dans cette méthode, le montant de la dotation aux amortissements est égal à celui du remboursement de l'emprunt. Il n'y a donc pas de décalage entre le résultat avant retraitement et celui après retraitement. En conséquence, la durée d'amortissement du bien est identique à celle du contrat et du remboursement de la dette.

### **Illustration**

Nous allons illustrer la méthode de la Banque de France en reprenant l'exemple développé ci-dessus. Le calcul du coefficient de ventilation s'effectue ainsi :

$$\frac{600 - 10}{750} = 78,67\%$$

Chaque redevance se décompose alors ainsi :

Part de remboursement/amortissement	150 x 78,67% = 118
Part de charges financières	150 - 118 = 32

Le tableau ci-dessous montre l'impact du retraitement sur le bilan.

**Tableau 10 – Méthode de la Banque de France**

Bilan	Crédit-bail non retraité	Crédit-bail retraité	
<b>Actif</b>			
Actif immobilisé	2 200	2 682	(A)
Actif circulant	0	0	
. Stocks	650	650	
. Créances	800	800	
. Disponibilités	200	200	
Total actif	3 850	4 332	
<b>Passif</b>			
Capitaux propres			
. Capital et réserves	1 700	1 700	
. Résultat net	50	50	(B)
Dettes			
. Dettes financières	1 600	2 082	(C)
. Dettes d'exploitation	500	500	
Total passif	3 850	4 332	

(A)  $2\,200 + 600 - 118$

(B) Résultat inchangé par le retraitement

(C)  $1\,600 + 600 - 118$

L'évolution des ratios financiers évoquée précédemment est bien entendu la même après retraitement selon la méthode de la Banque de France.

### Soldes intermédiaires de gestion

En matière de soldes intermédiaires de gestion, les deux méthodes de retraitement présentées ci-dessus fournissent une meilleure approche de la rémunération des facteurs de production en corrigeant la valeur ajoutée et l'excédent brut d'exploitation du montant des redevances de crédit-bail payées. Ainsi l'incidence de la politique de financement par crédit-bail est-elle neutralisée pour la détermination de ces deux soldes.

En outre, l'autofinancement de l'exercice se trouve majoré d'un montant égal à la dotation aux amortissements supplémentaire. Ce surcroît de ressource interne revêt un caractère particulier car il n'est pas disponible en tant que tel, puisqu'il a pour contrepartie l'intégralité (méthode de la Banque de France) ou une partie (méthode de l'OECD, IASC et FASB) de l'annuité de remboursement de l'emprunt supposé contracté.

### Tableau des flux de trésorerie

Selon l'avis 30 de l'OECD de 1997 « Le tableau des flux de trésorerie », lorsque les opérations de crédit-bail sont retraitées dans les comptes consolidés, le tableau des flux de trésorerie consolidé reflète uniquement les flux de la période écoulée. Ainsi :

- aucun flux de trésorerie n'est enregistré lors de la signature du contrat au titre des opérations d'investissement et de financement réalisées dans ce cadre ;
- la part des redevances correspondant au paiement des frais financiers peut être présentée soit parmi les flux liés à l'activité, soit parmi les flux liés aux opérations de financement, en fonction du traitement adopté pour les intérêts sur emprunts ;
- la part des redevances correspondant au remboursement du capital est présentée parmi les opérations de financement.

Lorsque les opérations de crédit-bail ne sont pas retraitées dans les comptes consolidés, les redevances versées au cours de l'exercice sont présentées comme des flux liés à l'activité.

## LOCATION SIMPLE (LOCATION D'EXPLOITATION)

Les locations simples, également appelées locations d'exploitation, ont été évoquées à de nombreuses reprises et définies dans la première partie de cet article. Nous présentons ci-dessous un exemple d'information publiée dans l'annexe.

### Saint-Gobain, comptes consolidés 2000, rapport annuel 2000

#### Note 1 – Principes comptables (...)

Crédits-baux et locations simples

Les frais de locations simples sont pris en charge sur l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

#### Note 6 – Crédits-baux et locations simples (...)

Locations simples

Le Groupe a recours à de nombreux contrats de location simple, que ce soit pour la location de matériel, de bureaux, d'entrepôts ou de locaux destinés à la production. Les périodes de location sont en général comprises entre un et neuf ans. Ces contrats présentent des clauses de renouvellement sur des périodes variables ainsi que parfois des clauses relatives au paiement de taxes immobilières et de primes d'assurance. Dans la plupart des cas, la Direction pense renouveler les contrats de location en cours ou les remplacer par d'autres contrats puisque ceux-ci font partie de la gestion courante du Groupe.

En 2000, les charges de location s'élèvent à 329 millions d'euros (202 millions d'euros en 1999), soit une charge nette de location de 315 millions d'euros (185 millions d'euros en 1999). (...).

Les charges nettes futures minimum au titre des locations simples se décomposent comme suit :

Locations simples	en millions d'euros		
	Charges de location	Produits de sous-location	Charge nette
2001	(279)	14	(265)
2002	(195)	12	(183)
2003	(161)	11	(150)
2004	(134)	10	(124)
2005	(118)	9	(109)
Exercices suivants	(519)	45	(474)
<b>Total</b>	<b>(1 406)</b>	<b>101</b>	<b>(1 305)</b>

## CESSION BAIL

### *Définition et principes*

Le Conseil national de la comptabilité (commission juridique) dans un projet d'avis daté de 1983 (non publié)<sup>10</sup>, sur les aspects juridiques des opérations de crédit-bail et connexes précise qu'une « opération de *lease-back* s'analyse en fait comme un contrat de vente d'un bien à un acquéreur, assorti d'un contrat de crédit-bail du même bien au vendeur, contrats

<sup>10</sup> Voir *Revue Française de Comptabilité* n° 159, juillet-août 1985.

dont l'interdépendance doit être soulignée, le cédant s'engageant irrévocablement à prendre en location ce bien, objet de la cession, pendant une certaine durée et devenant titulaire d'un droit d'option qui sera ou non exercé à l'expiration du bail ». De manière synthétique, l'OEC évoque « la cession d'un bien, immédiatement suivie de la reprise en location de ce bien » (avis 29, § 8).

Par exemple, une entreprise achète un immeuble en toute propriété pour y installer ses services administratifs. Elle le comptabilise en immobilisations et commence à l'amortir régulièrement. Quelques années plus tard, devant faire face à des difficultés de trésorerie, elle décide de vendre l'immeuble à un organisme financier pour obtenir des fonds. Toutefois, elle s'engage irrévocablement à louer le même immeuble à cet organisme pendant une certaine durée. Au terme de cette période, l'entreprise aura la possibilité de lever une option d'achat la rendant à nouveau propriétaire.

Dans cette opération, le bien, objet de la cession-bail, a uniquement pour rôle de servir de garantie, l'organisme financier restant propriétaire tant qu'il n'a pas récupéré ses fonds.

### *Traitement comptable dans les comptes individuels*

L'opération de *lease-back*, ou cession-bail, s'analyse comme une vente du bien possédé par une entreprise à un organisme financier qui le lui loue selon la formule du crédit-bail. L'Ordre des experts comptables (avis 29, § 8) ainsi que l'IASC (norme IAS 17, § 49) estiment cependant que les modalités de l'enregistrement comptable en cas de cession-bail dépendent de la nature du bail conclu à la suite de la cession.

### **Bail considéré comme un contrat de location-financement**

Le CRC s'est prononcé sur la question du traitement de la plus-value de cession-bail, dans le contexte des comptes consolidés (RMCC § 300, voir ci-dessous), en préconisant son étalement. Il nous semble toutefois possible d'appliquer cette position aux comptes individuels dans la mesure où elle est identique à celles de l'Ordre des experts comptables et de l'IASC.

L'OEC indique que la plus-value réalisée lors de la vente est enregistrée au passif en vue de sa reprise dans les résultats ultérieurs au prorata des loyers (avis 29, § 8.1). L'IASC, qui va dans le même sens, précise que le produit est étalé sur la durée du contrat de location (norme 17, § 50).

Notons qu'aucun de ces textes ne précise quel compte utiliser au passif. Il est toutefois possible d'adopter la solution évoquée par la Compagnie nationale des commissaires aux comptes qui préconise de comptabiliser la plus-value en « produits constatés d'avance » puis d'en rapporter une quote-part à chaque exercice, jusqu'à la fin du contrat (Télex commissaires n° 10, janvier-février 1985).

L'étalement de la plus-value relève d'une analyse globale de l'opération de cession-bail qui considère que la plus-value dégagée n'est pas une véritable plus-value et n'est que le résultat de la non-inscription au passif du bilan d'une dette réelle et complète existant au moment de la signature du contrat. Par exemple, la CNCC estime qu'il « faut analyser la convention complexe de lease-back dans son ensemble, et non pas dans le premier de ses éléments qui constitue une vente » (bull. CNCC n° 9, mars 1973, p. 141). En conséquence, la plus-value n'est pas réalisée par le vendeur puisqu'elle est récupérée par l'acheteur au cours du crédit-bail.

Ce traitement comptable permet d'éviter une distribution éventuelle de la plus-value ou son incorporation possible dans les réserves.

Un exemple d'enregistrement de la plus-value de lease-back dans les comptes individuels est présenté ci-après (voir *Traitement comptable dans les comptes consolidés*).

### **Bail considéré comme un contrat de location simple**

L'OEC précise que lorsque la location d'un bien à son ancien propriétaire est un contrat de location simple et que celui-ci et la vente du bien ont été conclus aux conditions de marché, il y a lieu de constater au compte de résultat le gain provenant de la cession. Lorsque le prix de vente est supérieur à la juste valeur du bien, l'excédent du prix de vente est étalé sur la durée du contrat en atténuation des loyers (avis 29, § 8.2). La norme IAS 17 (§ 52) adopte la même solution en étant cependant plus précise :

- Si « la transaction est effectuée à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement ».
- « Si le prix de vente est inférieur à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement ; en revanche, si la perte est compensée par des paiements futurs inférieurs au prix du marché, elle doit être différée et amortie proportionnellement aux paiements au titre de la location sur la période pendant laquelle il est prévu d'utiliser l'actif ».
- « Si 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 ».

### **Informations à fournir dans l'annexe**

Il est conseillé, et même quasi-obligatoire dans l'hypothèse où l'on considère la cession-bail comme deux opérations distinctes (cession, puis crédit-bail), de compléter les informations sur le crédit-bail dans l'annexe par une indication faisant référence à l'opération de cession-bail et précisant notamment les modalités retenues pour l'enregistrement du contrat de cession-bail.

#### *Traitement comptable dans les comptes consolidés*

Comme pour les comptes individuels, il faut analyser le contrat de location du bien repris (location-financement ou location simple).

### **Contrat de location simple**

Le traitement comptable est identique à celui évoqué ci-dessus pour les comptes individuels.

### **Contrat de location-financement**

Il convient d'introduire ici une nouvelle distinction, selon la décision de l'entreprise de maintenir le traitement appliqué au niveau des comptes individuels ou d'opter pour le retraitement de l'opération dans les comptes consolidés.



1. *Maintien du traitement appliqué au niveau des comptes individuels.* Le CRC, dans ses « Règles et méthodes relatives aux comptes consolidés », § 300 (CRC, règl. 99-02) précise que « les plus-values à l'occasion d'opérations de cession-bail devraient être étalées sur la durée du contrat, lorsque le bien est repris à bail, directement ou par personne interposée, dans le cadre d'une opération de location-financement ». Cette solution est cohérente avec celles proposées par l'OEC et l'IASC (voir ci-dessus). Nous présentons un exemple reposant sur l'étalement de la plus-value, c'est-à-dire sur l'indissociabilité des opérations de cession et de crédit-bail.

Soit un matériel figurant dans les comptes sociaux de la société propriétaire pour une valeur brute de 900 amortie à hauteur de 300. Le matériel fait l'objet d'un contrat de cession-bail en début d'année stipulant un prix de cession de 700 et une redevance annuelle de 180 sur la durée de vie restant à courir du matériel, soit 5 ans. La plus-value réalisée, soit 100, génère une charge d'impôt de 33 (montant arrondi pour l'exemple).

Dans les comptes individuels, les écritures suivantes ont été passées à la date de la cession :

### Cession du matériel

675		Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	600	
2813	213	Amortissements	300	900
		Matériel		
512	775	Banques	700	
		Produits des cessions d'éléments d'actif		700

La charge d'impôt relative à cette cession et constatée en 695 « Impôts sur les bénéfices » sera de 33.

### Paiement de la redevance

Au titre de chacun des 5 exercices incus dans la durée de vie du matériel, l'écriture suivante sera passée dans les comptes individuels :

612	512	Redevances de crédit-bail	180	
		Banques		180

### Traitement de la plus-value de cession-bail

La plus value s'élève à  $700 - 600 = 100$ . Elle être virée au compte « produits constatés d'avance ». Les écritures suivantes peuvent être passées.

775		Produits des cessions d'éléments d'actif	700	
	675	Valeur comptable des éléments d'actif cédés		600
	778	Plus-value sur opérations de cession-bail		100

(Mise en évidence du caractère particulier de la plus-value sur opérations de cession-bail)

778		Plus-value sur opérations de cession-bail	100	
	487	Produits constatés d'avance		100

(Inscription de la plus-value en produits constatés d'avance pour les 5 ans restant à courir)

Si la cession a lieu en cours d'année, il est possible, à notre avis, de ne virer au compte de « produits constatés d'avance » que la quote-part afférente aux exercices suivant celui de la cession, c'est-à-dire de laisser en produits la fraction de la plus-value provenant de l'exercice de cession. Par ailleurs, il est possible de simplifier les écritures en débitant directement le compte 775 par le crédit du compte 487.

La plus-value est ainsi rattachée systématiquement aux résultats futurs pendant la durée du contrat. Le compte 487 est « repris » pendant la durée résiduelle de vie du contrat de crédit-bail. L'écriture suivante est enregistrée chaque année pendant la durée du contrat (avec un éventuel calcul *pro rata temporis* la dernière année si la cession a eu lieu en cours d'année) :

487		Produits constatés d'avance (100/5)	20	
	778	Plus-values sur opérations de cession-bail		20

Ce système d'écritures crée une distorsion entre la comptabilité et la fiscalité qui donne lieu à une réintégration extra-comptable pour le calcul de l'assiette de l'impôt. En outre, la reprise ultérieure de la plus-value n'est pas imposable.

- Année de la cession : réintégration extra comptable de la plus-value sortie du résultat : 100
- Année de la cession et 4 années suivantes : déduction extra-comptable de la plus-value rattachée au résultat : 20.

Au niveau des comptes consolidés, dans le cas du maintien du traitement comptable applicable aux comptes individuels, il convient, à notre avis, de conserver les écritures de cession et de reprise des produits constatés d'avance, et, en outre, de constater l'impôt différé correspondant à l'impôt payé d'avance sur la plus-value :

Impôts différés actifs		33	
	Dotation aux impôts différés		33

Cet impôt différé sera repris sur 5 exercices inclus dans la durée de vie du matériel :

Dotation aux impôts différés (33/5)		6,67	
	Impôts différés actifs		6,67

## 2. Option pour le retraitement de l'opération dans les comptes consolidés

Dans ce cas, l'opération s'analyse comme l'octroi d'un prêt de 700 remboursable en 5 redevances annuelles constantes et le matériel doit continuer à figurer au bilan sur la base de sa valeur brute d'origine. Il convient donc d'éliminer l'écriture de cession passée dans les comptes individuels.

L'avis 29 de l'OEC confirme cette solution en indiquant que lorsque le bail qui suit la vente du bien est une location-financement, et que le groupe a opté pour le retraitement de ce type de contrat dans ses comptes consolidés, il y a lieu :

- d'éliminer le résultat de la cession figurant au compte de résultat du cédant-preneur ;
- de reconstituer à l'actif du bilan la valeur brute et les amortissements cumulés du bien cédé à la date de cession ;
- de continuer d'amortir le bien cédé dans les mêmes conditions qu'avant la cession, sauf dépréciation exceptionnelle (voir ci-dessus p. 21) ;
- de constater au passif une dette à hauteur du prix de cession perçu par le cédant ;
- d'enregistrer ultérieurement les flux relatifs à la dette conformément aux indications dans l'avis au paragraphe 4.3 (voir ci-dessus p. 17 modalités de détermination de la dette dans les comptes consolidés).

Il n'est pas possible de porter à l'actif le bien cédé pour la valeur figurant au contrat de location-financement, et d'inscrire la plus-value au passif, en tant que produit à répartir sur les résultats futurs au prorata des amortissements constatés sur la nouvelle valeur du bien. Il s'agirait en effet d'une réévaluation partielle.

213	675	Matériel	900	600
	2813	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		300
		Amortissements		
775		Produits des cessions d'éléments d'actif	700	
	16	Emprunt		700
675		Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	600	
487		Produits constatés d'avance	100	
	775	Produits des cessions d'éléments d'actif		700

L'impôt différé sur la plus-value de cession est constaté en impôt différé :

Impôts différés actifs	33	
Dotation aux impôts différés		33

Le retraitement du bien ainsi détenu en crédit-bail s'effectue alors dans les mêmes conditions que ce qui a été présenté précédemment dans ce dossier-conseil. Le taux implicite du contrat est déterminé (paiement de 900, 5 redevances de 180) : 9,008%. Le tableau d'amortissement correspondant aux 5 annuités de redevances annuelles d'un montant de 180 se présente alors ainsi :

**Tableau 11 – Remboursement de la dette**

Exercice	Capital à rembourser	Capital remboursé	Intérêts	Total redevance
1	700,00	116,95	63,05	180
2	583,05	127,48	52,52	180
3	455,57	138,96	41,04	180
4	316,61	151,48	28,52	180
5	165,13	165,13	14,87	180
		700,00	200,00	900,00

A la clôture du premier exercice, il convient d'annuler la reprise de produits constatés d'avance :

775		Produits des cessions d'éléments d'actif (100/20)	20	
	487			Produits constatés d'avance
				20

Les autres écritures sont conformes à l'exemple fourni pour le retraitement du crédit-bail (voir ci-dessus pp. 19-20).

## *Annexe*

Nous présentons ci-dessous un exemple d'information publiée sur la cession-bail.

Pernod Ricard, comptes consolidés 2000, rapport annuel 2000	
<b>Note 1 – Principes et méthodes comptables</b>	
1.4 Immobilisations corporelles	
Les biens immobiliers d'un montant significatif qui sont acquis au moyen d'un contrat de crédit-bail sont capitalisés et amortis selon la durée de la vie économique du bien.	
Les immeubles ayant fait l'objet de cession-bail font l'objet d'un retraitement similaire. La plus-value dégagée lors de ces opérations est éliminée des résultats de l'exercice de cession.	

## *Aspects fiscaux*

Lors de la cession du bien, la plus-value en résultant suit le régime des plus-values professionnelles. Lors du retraitement de la plus-value et de son étalement sous forme de produit constaté d'avance, il se pose la question de savoir si l'étalement porte sur la plus-value brute ou nette d'impôt. La réponse à cette question est controversée. Il faut tout d'abord remarquer qu'elle se pose rarement en pratique, les entreprises recourant à la cession-bail étant souvent déficitaires. Si l'entreprise est bénéficiaire, il nous semble possible d'étalement la plus-value brute, les impôts différés n'apparaissant pas dans les comptes individuels. Cette solution, qui n'est pas parfaite au plan économique, permet néanmoins de résoudre le problème du calcul de l'impôt frappant la plus-value. Par ailleurs, il faut souligner que le crédit-bail immobilier pose des problèmes spécifiques en termes fiscaux (voir le guide « Détermination du résultat imposable », RF 886, février-mars 2001, notamment les § 1731 et s.).

## *Impact sur l'analyse financière*

Dans l'hypothèse d'un contrat de location-financement, la traduction comptable de l'opération de cession-bail décrite précédemment a pour effet d'augmenter la trésorerie, de diminuer l'actif immobilisé et de ne pas modifier le résultat (en raison de l'étalement de la plus-value qui figure en produits constatés d'avance). D'un point de vue financier, la cession-bail améliore significativement la trésorerie et le fonds de roulement. De même le ratio d'endettement (dettes/passif) s'accroît ainsi que celui de solvabilité [(créances + disponibilités)/(dettes d'exploitation + concours bancaires)]. En apparence, la situation financière de la société est confortée par l'opération. En fait, il faudrait retraiter le bilan du crédit-bail en inscrivant l'immobilisation concernée à l'actif et simultanément au passif. Ceci ferait apparaître un ratio d'endettement plus conforme à la situation réelle de la société.

L'exemple ci-dessous illustre cette situation en s'appuyant sur les données de l'exemple utilisé pour la cession-bail. Le premier tableau montre tout d'abord l'impact sur le bilan de la cession-bail non retraitée, c'est-à-dire que le bien repris en crédit-bail ne figure plus dans le bilan (voir colonne 2). Dans un second temps, l'impact du retraitement du crédit-bail (inscription du bien à l'actif et dans les dettes apparaît dans le colonne 3.

**Tableau 12 – Bilan – Cession-bail**

	Avant cession-bail (1)	Après cession-bail non retraitée (2)		Après cession-bail retraitée (3)	
<b>Actif</b>					
Actif immobilisé	3 000	2 400	(A)	3 000	(E)
Actif circulant					
. Stocks	750	750		750	
. Créances	1 000	1 000		1 000	
. Disponibilités	150	850	(B)	850	(F)
Total actif	4 900	5 000		5 600	
<b>Passif</b>					
Capitaux propres					
. Capital et réserves	1 800	1 800		1 800	
. Résultat net	520	540	(C)	520	(G)
Dettes					
. Dettes financières	1 780	1 780		2 480	(H)
. Dettes d'exploitation	800	800		800	
Produits constatés d'avance		80	(D)	0	(I)
Total passif	4 900	5 000		5 600	

(A)  $3\ 000 - 900$  (valeur brute du matériel cédé) +  $300$  (amortissements cumulés du matériel cédé)

(B)  $150 + 700$  (prix de cession)

(C)  $520 + 100$  (plus-value) –  $100$  (annulation de la plus-value) +  $20$  (étalement de la plus-value de la première année)

(D)  $100$  (plus-value totale) –  $20$  (part prise en produit la première année)

(E)  $2\ 400 + 600$  (réintégration de la valeur nette du matériel cédé)

(F) Montant inchangé par le retraitement

(G)  $540 - 20$  (part de la plus-value prise en résultat)

(H)  $1\ 780 + 700$  (montant du prix de cession correspondant à un emprunt)

(I)  $80 - 80$  (annulation de la part étalée de la plus-value)

Le tableau ci-dessous montre le faible impact de la cession-bail sur la structure financière. En revanche, après retraitement du crédit-bail, les ratios d'endettement et d'autonomie financière sont considérablement dégradés.

**Tableau 13 – Ratios financiers – Cession-bail**

	Avant cession-bail	Après cession-bail non retraitée	Après cession- bail retraitée
<b>Total du bilan</b>	4 900	5 000	5 600
<b>Equilibre financier</b>			
Fonds de roulement (A)	1 100	1 720	1 800
Besoin en fonds de roulement (B)	950	870	950
Trésorerie (C)	150	850	850
<b>Ratio d'endettement</b>			
Dettes totales (D)/total passif	52,7%	<b>53,2%</b>	<b>58,6%</b>
<b>Ratio d'autonomie financière</b>			
Capitaux propres/Capitaux permanents (E)	56,6%	<b>56,8%</b>	<b>48,3%</b>
<b>Ratio de rentabilité financière</b>			
Résultat net/Capitaux propres	22,4%	23,1%	22,4%
<b>Ratio de rentabilité économique</b>			
Résultat net/Total actif	10,6%	10,8%	9,3%

(A) Capitaux propres + Dettes financières - Actif immobilisé

(B) Stocks + Créances - Dettes d'exploitation - Produits constatés d'avance

(C) Disponibilités

(D) Dettes financières + Dettes d'exploitation + Produits constatés d'avance

(E) (Capitaux propres + Dettes financières)