

Août 2010

Exposé-sondage ES/2010/9

# Contrats de location

Date limite de réception des commentaires : le 15 décembre 2010

# **Exposé-sondage**

## **Contrats de location**

*Date limite de réception des commentaires :*

*le 15 décembre 2010*

**ED/2010/9**

This exposure draft *Leases* is published by the International Accounting Standards Board (IASB) for comment only. The proposals may be modified in the light of the comments received before being issued in final form as an International Financial Reporting Standard (IFRS). Comments on the exposure draft and the Basis for Conclusions should be submitted in writing so as to be received by **15 December 2010**. Respondents are asked to send their comments electronically to the IFRS Foundation website ([www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)), using the 'Open to Comment' page.

All responses will be put on the public record unless the respondent requests confidentiality. However, such requests will not normally be granted unless supported by good reason, such as commercial confidence.

The IASB, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

Copyright © 2010 IFRS Foundation<sup>®</sup>

All rights reserved. Copies of the draft IFRS and its accompanying documents may be made for the purpose of preparing comments to be submitted to the IASB, provided such copies are for personal or intra-organisational use only and are not sold or disseminated and provided each copy acknowledges the IFRS Foundation's copyright and sets out the IASB's address in full. Otherwise, no part of this publication may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the IFRS Foundation.

The French translation of the exposure draft contained in this publication has not been approved by a review committee appointed by the IFRS Foundation. The French translation is copyright of the IFRS Foundation.



The IFRS Foundation logo/the IASB logo/'Hexagon Device', 'IFRS Foundation', 'eIFRS', 'IAS', 'IASB', 'IASC Foundation', 'IASCF', 'IFRS for SMEs', 'IASS', 'IFRIC', 'IFRS', 'IFRSs', 'International Accounting Standards', 'International Financial Reporting Standards' and 'SIC' are Trade Marks of the IFRS Foundation.

**Additional copies of this publication in English may be obtained from:**

**IFRS Foundation Publications Department,  
1st Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.  
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Email: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)**

**Exposé-sondage**  
**Contrats de location**

*Date limite de réception des commentaires :  
le 15 décembre 2010*

**ED/2010/9**

L'exposé-sondage *Contrats de location* est publié par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour commentaires uniquement. Les propositions sont susceptibles d'être modifiées avant publication du texte définitif à titre de Norme internationale d'information financière (IFRS) pour tenir compte des commentaires reçus. Les commentaires sur les propositions et sur la Base des conclusions (celle-ci n'étant disponible qu'en anglais) doivent être faits par écrit et être acheminés d'ici le **15 décembre 2010**. Les répondants sont priés de transmettre leurs réponses par voie électronique au site de l'IFRS Foundation ([www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)), en choisissant « Comment on a proposal » dans le menu déroulant « Get involved ».

Toutes les réponses seront rendues publiques, à moins que les répondants ne demandent qu'elles demeurent confidentielles en invoquant des raisons pertinentes, tel le secret commercial.

L'IASB, l'IFRS Foundation, les auteurs et les éditeurs déclinent toute responsabilité en cas de perte causée à des personnes qui agissent ou s'abstiennent d'agir en se fiant à la présente publication, que ladite perte soit attribuable à la négligence ou à toute autre cause.

Copyright © 2010 IFRS Foundation®

Tous droits réservés. Il est permis de faire des copies du projet de norme et des documents d'accompagnement aux fins de la préparation de commentaires à soumettre à l'IASB, à condition que ces copies servent uniquement à des fins personnelles ou organisationnelles internes, et qu'elles ne soient pas vendues ou diffusées, et à condition également que chaque copie fasse mention du droit d'auteur de l'IFRS Foundation et indique l'adresse complète de l'IASB. À cette exception près, le présent document ne peut être traduit, réimprimé ou reproduit ou utilisé en tout ou en partie sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit (électroniquement, mécaniquement, par photocopie, enregistrement ou toute autre méthode actuellement connue ou à venir), ni stocké dans des systèmes de recherche documentaire, sans le consentement écrit préalable de l'IFRS Foundation.

La traduction française du présent exposé-sondage n'a pas été approuvée par un comité de révision désigné par l'IFRS Foundation. L'IFRS Foundation est titulaire des droits d'auteur de cette traduction française.



Le logo IFRS Foundation / le logo IASB / « Hexagon Device », « IFRS Foundation », « eIFRS », « IAS », « IASB », « IASC Foundation », « IASCF », « IFRS for SMEs », « IASs », « IFRIC », « IFRS », « IFRSs », « International Accounting Standards », « International Financial Reporting Standards » et « SIC » sont des marques déposées de l'IFRS Foundation.

**Il est possible d'obtenir d'autres exemplaires de la présente publication en anglais en s'adressant à :**

**IFRS Foundation Publications Department,  
1st Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, Royaume-Uni.  
Tél. : +44 (0)20 7332 2730 Téléc. : +44 (0)20 7332 2749  
Messagerie électronique : [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) Site Internet : [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)**

## TABLE DES MATIÈRES

	<i>paragraphe</i>
INTRODUCTION ET APPEL À COMMENTAIRES	
NORME INTERNATIONALE D'INFORMATION FINANCIÈRE X [EN PROJET]	
<b>CONTRATS DE LOCATION</b>	
<b>PRÉSENTATION ET CONTEXTE</b>	<b>1–3</b>
<b>OBJECTIF</b>	<b>4</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>5–9</b>
<b>Preneur</b>	<b>10–27</b>
<b>Comptabilisation</b>	<b>10–11</b>
<b>Évaluation</b>	<b>12–24</b>
Évaluation initiale	12–15
<i>Valeur actuelle des paiements locatifs</i>	13–15
Évaluation ultérieure	16–24
<i>Réévaluation de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs</i>	17–19
<i>Amortissement du droit d'utilisation</i>	20
<i>Réévaluation du droit d'utilisation</i>	21–23
<i>Dépréciation du droit d'utilisation</i>	24
<b>Présentation</b>	<b>25–27</b>
<b>BAILLEUR</b>	<b>28–63</b>
<b>Approche de l'obligation de prestation ou approche de la décomptabilisation</b>	<b>28–29</b>
<b>Comptabilisation : approche de l'obligation de prestation</b>	<b>30–32</b>
<b>Évaluation : approche de l'obligation de prestation</b>	<b>33–41</b>
Évaluation initiale	33–36
<i>Valeur actuelle des paiements locatifs</i>	34–36
Évaluation ultérieure	37–41
<i>Réévaluation du droit de recevoir des paiements locatifs</i>	39–40
<i>Dépréciation du droit de recevoir des paiements locatifs</i>	41
<b>Présentation : approche de l'obligation de prestation</b>	<b>42–45</b>
<b>Comptabilisation : approche de la décomptabilisation</b>	<b>46–48</b>
<b>Évaluation : approche de la décomptabilisation</b>	<b>49–59</b>
Évaluation initiale	49–53

EXPOSÉ-SONDAGE – AOÛT 2010

<i>Valeur actuelle des paiements locatifs</i>	51–53
Évaluation ultérieure	54–59
<i>Réévaluation du droit de recevoir des paiements locatifs</i>	56–57
<i>Dépréciation du droit de recevoir des paiements locatifs et de l'actif résiduel</i>	58–59
<b>Présentation : approche de la décomptabilisation</b>	<b>60–63</b>
<b>CONTRATS DE LOCATION À COURT TERME : PRENEUR ET BAILLEUR</b>	<b>64–65</b>
<b>TRANSACTIONS DE CESSION-BAIL</b>	<b>66–69</b>
<b>INFORMATIONS À FOURNIR</b>	<b>70–86</b>
<b>Informations qui identifient et expliquent les montants comptabilisés dans les états financiers</b>	<b>73–82</b>
<b>Informations sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie découlant des contrats de location</b>	<b>83–86</b>
<b>DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES</b>	<b>87–96</b>
<b>Date d'entrée en vigueur</b>	<b>87</b>
<b>Dispositions transitoires</b>	<b>88–96</b>
Preneur	90–93
Bailleur : approche de l'obligation de prestation	94
Bailleur : approche de la décomptabilisation	95
Informations à fournir	96
<b>RETRAIT D'AUTRES NORMES</b>	<b>97</b>
<b>ANNEXES</b>	
<b>A Définitions</b>	
<b>B Guide d'application</b>	
<b>C Amendements apportés à d'autres normes</b>	

[REMARQUE : L'APPROBATION DE L'EXPOSÉ-SONDAGE PAR LE CONSEIL ET LA BASE DES CONCLUSIONS NE FAISANT PAS PARTIE INTÉGRANTE DE LA NORME [EN PROJET], ELLES N'ONT PAS ÉTÉ TRADUITES EN FRANÇAIS.]

## INTRODUCTION ET APPEL À COMMENTAIRES

### **Pourquoi l'IASB et le FASB publient-ils cet exposé-sondage ?**

---

Les contrats de location constituent une importante source de financement. Il importe donc que la comptabilisation de ceux-ci donne aux utilisateurs des états financiers une image complète et compréhensible des activités de location de l'entité. Les modèles comptables actuels en la matière imposent au preneur de classer ses contrats de location en contrats de location-financement ou contrats de location simple. On reproche toutefois à ces modèles de ne pas répondre aux besoins des utilisateurs des états financiers, du fait qu'ils n'aboutissent pas à une présentation fidèle des transactions de location. En particulier, ils omettent la communication d'informations pertinentes sur des droits et obligations qui répondent à la définition d'un actif ou d'un passif selon le cadre conceptuel des conseils. Ces modèles se traduisent en outre par un manque de comparabilité et une complexité excessive à cause de la démarcation très nette entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Il en résulte que de nombreux utilisateurs des états financiers ajustent les montants présentés dans l'état de la situation financière de manière à refléter les actifs et les passifs résultant des contrats de location simple.

L'International Accounting Standards Board (IASB) et le Financial Accounting Standards Board (FASB) des États-Unis ont donc lancé un projet conjoint en vue d'élaborer une nouvelle approche de la comptabilisation des contrats de location qui ferait en sorte que les actifs et les passifs découlant de tels contrats soient comptabilisés dans l'état de la situation financière.

Pour atteindre cet objectif, l'IASB et le FASB ont élaboré conjointement un projet de norme sur les contrats de location et, de ce fait, proposent l'adoption d'une Norme internationale d'information financière (IFRS) et de modifications de l'*Accounting Standards Codification*<sup>TM</sup> du FASB. Les conseils ont élaboré leurs propositions après examen des réponses à leur document de travail *Leases: Preliminary Views*, publié en mars 2009.

Bien que bon nombre des problèmes associés aux normes actuelles en la matière soient liés au traitement des contrats de location simple dans les états financiers du preneur, le maintien des normes existantes applicables au bailleur ne concorderait pas avec l'approche proposée pour la comptabilisation des contrats de location par le preneur. Il ne cadrerait pas non plus avec l'approche proposée par les conseils pour la comptabilisation des produits des activités ordinaires, décrite dans leur exposé-sondage *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*. C'est pourquoi le présent exposé-sondage traite de la comptabilité du preneur et de celle du bailleur.



## **Qui serait touché par les dispositions proposées ?**

---

Si elles étaient adoptées, les dispositions proposées toucheraient toute entité qui conclut un contrat de location, sous réserve de certaines exemptions spécifiées. Elles remplaceraient IAS 17 *Contrats de location* dans les IFRS, et les indications énoncées dans le Topic 840 sur les contrats de location dans le référentiel américain.

## **Quelles sont les principales propositions ?**

---

Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur et le bailleur doivent appliquer un modèle comptable fondé sur le droit d'utilisation pour tous leurs contrats de location (y compris les contrats de sous-location d'un droit d'utilisation), à l'exception de ceux portant sur des actifs biologiques ou des immobilisations incorporelles, sur la prospection ou l'utilisation de ressources naturelles et sur certains immeubles de placement. Pour les contrats de location qui entrent dans le champ d'application de la norme [en projet], cela signifie que :

- (a) le preneur comptabilise un actif représentant son droit d'utiliser l'actif loué (« l'actif sous-jacent ») pendant la durée de location (le droit d'utilisation) et une obligation d'effectuer des paiements locatifs ;
- (b) le bailleur comptabilise un actif représentant son droit de recevoir des paiements locatifs et, selon les risques ou avantages potentiels que représente pour lui l'actif sous-jacent :
  - (i) ou bien comptabilise une obligation au titre du contrat de location tout en continuant de comptabiliser l'actif sous-jacent (approche de l'obligation de prestation),
  - (ii) ou bien décomptabilise les droits sur l'actif sous-jacent qu'il transfère au preneur, pour ne comptabiliser qu'un actif résiduel représentant ses droits sur l'actif sous-jacent à la fin de la durée de location (approche de la décomptabilisation).

Les actifs et les passifs comptabilisés par le preneur et le bailleur sont évalués sur une base qui :

- (a) suppose la plus longue durée de location possible qui est plus probable qu'improbable, en tenant compte de l'incidence des options de prolongation ou de résiliation du contrat de location le cas échéant ;
- (b) utilise une technique fondée sur le résultat attendu pour refléter les paiements locatifs, qui comprennent les loyers conditionnels ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle, stipulés dans le contrat de location ;

- (c) est mise à jour lorsque des changements survenus dans les faits ou circonstances indiquent que ces actifs ou passifs auraient subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente.

Pour les contrats comportant des composantes service et des composantes location, les paiements découlant des composantes service distinctes, et ceux découlant des composantes service non distinctes dans le cas du bailleur qui applique l'approche de la décomptabilisation, seraient exclus du droit de recevoir des paiements locatifs et de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs.

Pour les contrats de location de 12 mois ou moins, le preneur et le bailleur pourraient appliquer des dispositions simplifiées.

Il est également proposé dans l'exposé-sondage que les informations à fournir répondent à des objectifs déterminés, à savoir renseigner sur les montants comptabilisés dans les états financiers qui sont générés par des contrats de location et sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie futurs découlant de ces contrats.

### **En quoi les principales propositions auraient-elles une incidence sur les IFRS et le référentiel américain ?**

Si elles étaient adoptées, les propositions contenues dans l'exposé-sondage entraîneraient d'importantes modifications dans les dispositions comptables applicables au preneur et au bailleur.

### **Modifications touchant la comptabilité du preneur**

Selon les IFRS et le référentiel américain, les contrats de location sont classés en deux catégories : location-financement et location simple. Les preneurs seront particulièrement touchés s'ils ont un important portefeuille d'actifs détenus en vertu de contrats de location simple, en particulier ceux qui louent des biens immobiliers. À l'heure actuelle, selon les IFRS et le référentiel américain, les paiements locatifs découlant de tels contrats sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle ils sont effectués. Selon les propositions, le preneur serait tenu de comptabiliser les actifs et les passifs découlant de ces contrats.

Les modifications proposées seront peut-être moins fondamentales dans le cas des contrats de location actuellement classés location-financement, mais elles entraîneront des changements importants au chapitre de l'évaluation des actifs et des passifs auxquels ils donnent naissance, en raison de la façon de comptabiliser les options et les loyers conditionnels proposée dans l'exposé-sondage. De plus, la formule de comptabilisation des produits et des charges en résultat net changerait considérablement.

## **Modifications touchant la comptabilité du bailleur**

L'approche proposée pour la comptabilité du bailleur est très différente de celle des IFRS et du référentiel américain. Selon que le bailleur conserve ou non les risques ou avantages potentiels associés à l'actif sous-jacent, il applique l'approche de l'obligation de prestation ou l'approche de la décomptabilisation.

Si le bailleur conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent, il continue de comptabiliser celui-ci, et il comptabilise en outre un droit de recevoir des paiements locatifs et une obligation au titre du contrat de location. On considère que le bailleur remplit son obligation au titre du contrat de location de façon continue pendant la durée de location, de sorte qu'il comptabilise les revenus locatifs de façon continue pendant la durée de location.

Si le bailleur ne conserve pas les risques ou avantages potentiels significatifs associés à l'actif sous-jacent, le contrat de location est comptabilisé d'une façon semblable à celle des contrats de location-financement. La formule de comptabilisation des produits est semblable à celle qui est actuellement imposée aux bailleurs fabricants ou distributeurs. Il y a toutefois des changements importants en ce qui concerne l'évaluation du droit de recevoir des paiements locatifs, la comptabilisation des revenus locatifs et la comptabilisation et l'évaluation des actifs résiduels. Dans le cas de ces contrats de location, le bailleur remplit son obligation au titre du contrat de location à la date de début du contrat de location en transférant le droit d'utilisation au preneur et comptabilise donc les revenus locatifs représentant la vente du droit d'utilisation de l'actif sous-jacent.

## **Quand les propositions entreraient-elles en vigueur ?**

L'IASB et le FASB travaillent à divers projets, dont le présent projet, dans le cadre de leur protocole d'accord actualisé. Comme les conseils prévoient achever ces projets et publier des IFRS ou des modifications de l'Accounting Standards Codification résultant de nombreux projets en 2011, ils vont solliciter d'autres commentaires dans le cadre d'une consultation distincte sur la meilleure façon de passer aux nouvelles dispositions.

## **Questions pour les répondants**

Les conseils invitent les particuliers et les organisations à exprimer leurs commentaires sur tout aspect de l'exposé-sondage et particulièrement sur les questions indiquées ci-après. Les commentaires sont d'autant plus utiles qu'ils indiquent clairement le sujet ou la question qu'ils visent. Les personnes qui sont en désaccord avec les propositions sont invitées à préciser le libellé exact des modifications suggérées, avec motifs à l'appui.

Les répondants doivent soumettre une seule lettre de commentaires, soit à l'IASB, soit au FASB. Les conseils mettront en commun toutes les lettres de commentaires reçues et les examineront de concert.

### **Le modèle comptable**

Il est proposé dans l'exposé-sondage un nouveau modèle comptable pour les contrats de location, selon lequel :

- (a) le preneur comptabilise un actif (le droit d'utilisation) représentant son droit d'utiliser un actif sous-jacent pendant la durée de location, et un passif au titre de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs (paragraphe 10 et BC5 à BC12\*). Il amortit le droit d'utilisation sur la durée de location prévue ou sur la durée d'utilité de l'actif sous-jacent si elle représente une période mois longue. Il engage des charges d'intérêts sur l'obligation d'effectuer des paiements locatifs ;
- (b) le bailleur applique l'approche de l'obligation de prestation ou l'approche de la décomptabilisation pour comptabiliser les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location, selon qu'il conserve ou non les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent (pendant la durée de location prévue ou après) (paragraphe 28, 29 et BC23 à BC27).

#### **Question 1 : Preneur**

- (a) Êtes-vous d'accord pour que le preneur doive comptabiliser un droit d'utilisation et une obligation d'effectuer des paiements locatifs ? Pourquoi ? Dans la négative, quel modèle proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?
- (b) Êtes-vous d'accord pour que le preneur doive comptabiliser l'amortissement du droit d'utilisation et les intérêts sur l'obligation d'effectuer des paiements locatifs ? Pourquoi ? Dans la négative, quel modèle proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?

#### **Question 2 : Bailleur**

- (a) Êtes-vous d'accord pour que le bailleur doive appliquer (i) l'approche de l'obligation de prestation s'il conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent pendant ou après la durée de location prévue et (ii) l'approche de la décomptabilisation s'il ne les conserve pas ? Pourquoi ? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?

---

\* La Base des conclusions (BC) ne faisant pas partie intégrante de la norme [en projet], elle n'a pas été traduite en français.

- (b) Êtes-vous d'accord avec les propositions des conseils concernant la comptabilisation des actifs, des passifs, des produits et des charges selon l'approche de l'obligation de prestation et l'approche de la décomptabilisation pour la comptabilité du bailleur ? Pourquoi ? Dans la négative, quel modèle proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?

### **Question 3 : Contrats de location à court terme**

Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur ou le bailleur puissent appliquer les dispositions simplifiées décrites ci-dessous pour les contrats de location à court terme, définis à l'Annexe A comme des contrats de location qui prévoient une durée de location maximale possible de 12 mois ou moins, compte tenu des options de reconduction, de renouvellement ou de prolongation :

- (a) le preneur qui conclut un contrat de location à court terme peut choisir, à la date de passation du contrat, d'évaluer initialement et ultérieurement (i) l'obligation d'effectuer des paiements locatifs au montant non actualisé des paiements et (ii) le droit d'utilisation au montant non actualisé des paiements locatifs majoré des coûts directs initiaux. Il peut exercer ce choix contrat par contrat. Le preneur qui opte pour ce traitement comptabilise en résultat net sur la durée de location les paiements locatifs afférents aux contrats en cause (paragraphe 64) ;
- (b) le bailleur qui conclut un contrat de location à court terme peut choisir, à la date de passation du contrat, de ne pas comptabiliser les actifs ou les passifs résultant du contrat dans l'état de la situation financière, et de ne pas décomptabiliser quelque fraction de l'actif sous-jacent. Il peut exercer ce choix contrat par contrat. Le bailleur qui opte pour ce traitement continue de comptabiliser l'actif sous-jacent conformément aux autres IFRS et comptabilise en résultat net sur la durée de location les paiements locatifs afférents aux contrats en cause (paragraphe 65).

(Voir aussi paragraphes BC41 à BC46.)

Êtes-vous d'accord avec le fait que le preneur ou le bailleur devraient comptabiliser les contrats de location à court terme de cette façon ? Pourquoi ? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?

### **Définition d'un contrat de location**

Il est proposé dans l'exposé-sondage de définir un contrat de location comme un contrat par lequel le droit d'utilisation d'un ou de plusieurs actifs spécifiés est cédé pour une certaine période en échange d'une contrepartie (Annexe A, paragraphes B1 à B4 et BC29 à BC32). L'exposé-sondage fournit aussi des indications pour faire la distinction entre un contrat de location et un contrat représentant un achat ou une vente (paragraphes 8, B9, B10 et BC59 à BC62) et celle entre un contrat de location et un contrat de service (paragraphes B1 à B4 et BC29 à BC 32).

#### Question 4

- (a) Êtes-vous d'accord avec la définition d'un contrat de location ? Pourquoi ? Dans la négative, quelle définition proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?
- (b) Êtes-vous d'accord avec les critères énoncés aux paragraphes B9 et B10 pour faire la distinction entre un contrat de location et un contrat qui représente un achat ou une vente ? Pourquoi ? Dans la négative, quels critères proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?
- (c) Croyez-vous que les indications fournies aux paragraphes B1 à B4 pour faire la distinction entre les contrats de location et les contrats de service sont suffisants ? Pourquoi ? Dans la négative, quels critères proposeriez-vous en plus, et pourquoi ?

#### Champ d'application

##### Question 5 : Exclusions du champ d'application

Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur ou le bailleur doivent appliquer la norme [en projet] à tous les contrats de location, y compris aux contrats de sous-location d'un droit d'utilisation, à l'exception des contrats de location qui portent sur des immobilisations incorporelles, sur des actifs biologiques ou sur la prospection ou l'utilisation de minerais, de pétrole, de gaz naturel ou d'autres ressources non renouvelables similaires (paragraphes 5 et BC33 à BC46).

Êtes-vous d'accord avec le champ d'application proposé pour la norme [en projet] ? Pourquoi ? Dans la négative, quel champ d'application proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?

##### Question 6 : Contrats comportant des composantes service et des composantes location

Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur et le bailleur doivent appliquer les dispositions de *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* à une composante service d'un contrat comportant des composantes service et des composantes location lorsque la composante service est distincte (paragraphes 6, B5 à B8 et BC47 à BC54). Si cette composante service n'est pas distincte :

- (a) le FASB propose que le preneur et le bailleur doivent appliquer les dispositions visant la comptabilisation des contrats de location au contrat pris dans son ensemble ;
- (b) l'IASB propose :

- (i) que le preneur doit appliquer les dispositions visant la comptabilisation des contrats de location au contrat pris dans son ensemble,
- (ii) que le bailleur qui applique l'approche de l'obligation de performance doit appliquer les dispositions visant la comptabilisation des contrats de location au contrat pris dans son ensemble,
- (iii) que le bailleur qui applique l'approche de la décomptabilisation doit comptabiliser la composante location selon les dispositions visant les contrats de location, et la composante service conformément aux propositions contenues dans *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*.

Êtes-vous d'accord avec l'une ou l'autre des approches proposées pour la comptabilisation des contrats de location qui contiennent des composantes service et des composantes location ? Pourquoi ? Dans la négative, comment comptabiliseriez-vous de tels contrats ? Pourquoi ?

#### **Question 7 : Options d'achat**

Il est proposé dans l'exposé-sondage qu'un contrat de location doit être considéré comme résilié lorsqu'une option d'achat de l'actif sous-jacent est exercée. Le contrat serait donc comptabilisé comme un achat par le preneur et comme une vente par le bailleur une fois l'option exercée (paragraphe 8, BC63 et BC64).

Êtes-vous d'accord pour que le preneur ou le bailleur doivent comptabiliser les options d'achat seulement lorsqu'elles sont exercées ? Pourquoi ? Dans la négative, comment pensez-vous que le preneur ou le bailleur devraient comptabiliser les options d'achat, et pourquoi ?

#### **Évaluation**

Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur ou le bailleur doivent évaluer les actifs et les passifs découlant de contrats de location sur une base qui :

- (a) suppose la plus longue durée possible qui est plus probable qu'improbable, en tenant compte de l'incidence des options de prolongation ou de résiliation du contrat de location le cas échéant (paragraphe 13, 34, 51, B16 à B20 et BC114 à BC120) ;
- (b) fait entrer dans le calcul des paiements locatifs les loyers conditionnels ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle stipulés dans le contrat de location, en utilisant une technique fondée sur le résultat attendu (paragraphe 14, 35, 36, 52, 53, B21 et BC121 à BC131). Le bailleur devrait inclure seulement les loyers conditionnels et les paiements prévus au

titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle qui peuvent être estimés de façon fiable ;

- (c) est mise à jour lorsque des changements survenus dans les faits ou circonstances indiquent que l'obligation d'effectuer des paiements locatifs ou le droit de recevoir des paiements locatifs a subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente, en raison d'une modification de la durée de location ou des paiements conditionnels, y compris les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle (paragraphe 17, 39, 56 et BC132 à BC135).

### **Question 8 : Durée de location**

Êtes-vous d'accord pour que le preneur ou le bailleur doivent déterminer la durée de location comme étant la plus longue durée possible qui est plus probable qu'improbable, en tenant compte de l'incidence des options de prolongation ou de résiliation du contrat de location le cas échéant ? Pourquoi ? Dans la négative, de quelle façon selon vous le preneur ou le bailleur devraient-ils déterminer la durée de location, et pourquoi ?

### **Question 9 : Paiements locatifs**

Êtes-vous d'accord pour que les loyers conditionnels ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle qui sont stipulés dans le contrat de location doivent être pris en compte dans l'évaluation des actifs et des passifs découlant d'un contrat de location au moyen d'une technique fondée sur le résultat attendu ? Pourquoi ? Dans la négative, de quelle façon selon vous le preneur ou le bailleur devraient-ils comptabiliser les loyers conditionnels ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle, et pourquoi ?

Êtes-vous d'accord pour que, dans l'évaluation du droit de recevoir des paiements locatifs, le bailleur doive inclure seulement les loyers conditionnels et les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle qui peuvent être estimés de façon fiable ? Pourquoi ?

### **Question 10 : Réévaluation**

Êtes-vous d'accord pour que le preneur et le bailleur doivent réévaluer les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location lorsque des changements survenus dans les faits ou circonstances indiquent que l'obligation d'effectuer des paiements locatifs ou le droit de recevoir des paiements locatifs a subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente, en raison d'une modification de la durée de location ou des paiements conditionnels (y compris les paiements prévus au titre des



pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle)? Pourquoi? Dans la négative, quel(s) autre(s) critère(s) devrait-on utiliser pour déterminer qu'une réévaluation s'impose, et pourquoi?

### **Cession-bail**

Il est proposé dans l'exposé-sondage qu'une transaction soit traitée comme une transaction de cession-bail seulement si la cession remplit les conditions pour constituer une vente de l'actif sous-jacent, et que les critères pour déterminer si tel est le cas soient les mêmes que pour faire la distinction entre un contrat d'achat ou de vente et un contrat de location. Si le contrat représente la vente de l'actif sous-jacent, la reprise à bail répond pour sa part à la définition d'une location, plutôt que de constituer un rachat de l'actif sous-jacent par le preneur (paragraphe 66, 67, B31 et BC160 à BC167).

### **Question 11**

Êtes-vous d'accord avec les critères déterminant si une transaction est classée comme transaction de cession-bail? Pourquoi? Dans la négative, quels critères proposeriez-vous à la place, et pourquoi?

### **Présentation**

Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur et le bailleur présentent les actifs, les passifs, les produits (ou les produits des activités ordinaires), les charges et les flux de trésorerie découlant des contrats de location séparément des autres actifs, passifs, produits, charges et flux de trésorerie (paragraphe 25 à 27, 42 à 45, 60 à 63 et BC142-BC159).

### **Question 12 : État de la situation financière**

- (a) Êtes-vous d'accord pour que le preneur doive présenter les obligations d'effectuer des paiements locatifs séparément des autres passifs financiers et les droits d'utilisation comme s'il s'agissait d'immobilisations corporelles classées comme telles ou dans les immeubles de placement, selon ce qui convient, mais séparément des actifs qu'il ne loue pas (paragraphe 25 et BC143 à BC145)? Pourquoi? Dans la négative, croyez-vous que le preneur devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes? Quelle présentation proposez-vous à la place, et pourquoi?
- (b) Êtes-vous d'accord pour que le bailleur qui applique l'approche de l'obligation de prestation doive présenter le montant brut des actifs sous-jacents, des droits de recevoir des paiements locatifs et des obligations au titre de contrats de location dans l'état de la situation financière, et le total de ces montants à titre d'actif locatif net ou de passif locatif net (paragraphe 42, BC148 et BC149)? Pourquoi? Dans la négative, croyez-

vous que le bailleur devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes ? Quelle présentation proposez-vous à la place, et pourquoi ?

- (c) Êtes-vous d'accord pour que le bailleur qui applique l'approche de la décomptabilisation doive présenter les droits de recevoir des paiements locatifs séparément des autres actifs financiers, et les actifs résiduels séparément parmi les immobilisations corporelles (paragraphe 60, BC154 et BC155) ? Pourquoi ? Croyez-vous que le bailleur devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes ? Quelle présentation proposez-vous à la place, et pourquoi ?
- (d) Êtes-vous d'accord pour que le bailleur doive présenter de façon distincte dans l'état de la situation financière les actifs et passifs découlant d'un contrat de sous-location (paragraphe 43, 60, BC150 et BC156) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le bailleur intermédiaire devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes ?

### **Question 13 : État du résultat global**

Croyez-vous que le preneur et le bailleur doivent présenter les revenus locatifs et les charges locatives en résultat net séparément des autres produits et charges (paragraphe 26, 44, 61, 62, BC146, BC151, BC152, BC157 et BC158) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le preneur devrait plutôt présenter ces informations dans les notes ? Pourquoi ?

### **Question 14 : Tableau des flux de trésorerie**

Êtes-vous d'accord pour que les flux de trésorerie découlant des contrats de location doivent être présentés dans le tableau des flux de trésorerie séparément des autres flux de trésorerie (paragraphe 27, 45, 63, BC147, BC153 et BC159) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le preneur ou le bailleur devraient plutôt présenter ces informations dans les notes ? Pourquoi ?

## **Informations à fournir**

### **Question 15**

Êtes-vous d'accord pour que le preneur et le bailleur doivent fournir des informations quantitatives et qualitatives qui :

- (a) identifient et expliquent les montants comptabilisés dans leurs états financiers qui sont générés par des contrats de location ; et
- (b) décrivent l'incidence potentielle des contrats de location sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie futurs ?

(Paragraphe 70 à 86 et BC168 à BC183.) Pourquoi ? Dans la négative, quelles modifications apporteriez-vous à ces objectifs, et pourquoi ?

## Dispositions transitoires

### Question 16

- (a) Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur et le bailleur doivent comptabiliser et évaluer tous les contrats de location en cours à la date de première application au moyen d'une approche rétrospective simplifiée (paragraphe 88 à 96 et BC186 à BC199). Cette proposition est-elle appropriée ? Pourquoi ? Dans la négative, quelles dispositions transitoires proposez-vous, et pourquoi ?
- (b) Croyez-vous que l'application rétrospective intégrale des dispositions visant la comptabilisation des contrats de location devrait être permise ? Pourquoi ?
- (c) Y a-t-il d'autres questions de transition que les conseils devraient prendre en considération ? Dans l'affirmative, lesquelles et pourquoi ?

## Avantages et coûts

### Question 17

Les paragraphes BC200 à BC205 présentent l'évaluation faite par les conseils en ce qui concerne les coûts et les avantages des dispositions proposées. Êtes-vous d'accord avec cette évaluation, selon laquelle les avantages que présentent les propositions l'emportent sur les coûts ? Pourquoi ?

## Autres commentaires

### Question 18

Avez-vous d'autres commentaires à formuler sur les propositions ?

## CONTRATS DE LOCATION

La norme internationale d'information financière X [en projet] *Contrats de location* (IFRS X [en projet]) se compose des paragraphes 1 à 97 et des annexes A à C. Tous les paragraphes ont la même autorité. Les paragraphes en **caractères gras** présentent les principes fondamentaux. Les termes définis en Annexe A sont présentés en *italique* la première fois qu'ils figurent dans la norme [en projet]. D'autres termes sont définis dans le Glossaire des Normes internationales d'information financière. La norme IFRS X [en projet] doit être lue dans le contexte de son objectif et de sa Base des conclusions (en anglais), ainsi que de la Préface aux Normes internationales d'information financière et du *Cadre de préparation et de présentation des états financiers*. IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* fournit des principes pour éclairer le choix et l'application de méthodes comptables en l'absence de tout commentaire explicite.

## **Norme internationale d'information financière X**

### **[en projet]**

### ***Contrats de location***

#### **Présentation et contexte**

---

- 1 La présente norme [en projet] établit les principes de l'information financière relative aux *contrats de location* présentée par les *preneurs* et les *bailleurs*. Les contrats de location jouent un rôle essentiel dans les activités de nombreuses entités, et les clauses qu'ils renferment vont des plus simples aux plus complexes.
- 2 La présente norme [en projet] établit, à l'intention des preneurs et des bailleurs, les principes de comptabilisation, d'évaluation et de présentation des actifs et passifs auxquels donnent naissance les contrats de location, ainsi que de communication de l'information sur les accords de location et les actifs et passifs auxquels ceux-ci donnent naissance.
- 3 [Paragraphe de l'exposé-sondage du FASB ne figurant pas dans l'exposé-sondage de l'IASB.]

#### **Objectif**

---

- 4 **La présente norme [en projet] établit les principes que les preneurs et les bailleurs doivent appliquer pour présenter aux utilisateurs des états financiers une information pertinente donnant une image fidèle des montants, du calendrier et du degré d'incertitude des flux de trésorerie découlant des contrats de location.**

#### **Champ d'application**

---

- 5 L'entité doit appliquer la présente norme [en projet] à tous les contrats de location, y compris aux *contrats de sous-location* d'un *droit d'utilisation*, à l'exception des contrats de location :
  - (a) qui portent sur des immobilisations incorporelles (voir IAS 38 *Immobilisations incorporelles*) ;
  - (b) qui portent sur la prospection ou l'utilisation de minerais, de pétrole, de gaz naturel ou d'autres ressources non renouvelables similaires (voir IFRS 6 *Prospection et évaluation de ressources minérales*) ;
  - (c) qui portent sur des actifs biologiques (voir IAS 41 *Agriculture*) ;

## CONTRATS DE LOCATION

- (d) qui, entre la *date de passation* et la *date de début* du contrat, répondent à la définition d'un contrat déficitaire (voir IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*).
- 6 L'entité doit appliquer la présente norme [en projet] à un contrat comportant des composantes service et des composantes location (voir paragraphes B5 à B8), à l'exception de ce qui suit :
- (a) le preneur doit appliquer les dispositions de *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* à une composante service d'un contrat comportant des composantes service et des composantes location lorsque la composante service est distincte et que le preneur est en mesure d'appliquer ces dispositions ;
  - (b) le bailleur doit appliquer les dispositions de *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* à une composante service d'un contrat comportant des composantes service et des composantes location lorsque la composante service est distincte et que le bailleur est en mesure d'appliquer ces dispositions ;
  - (c) lorsque le bailleur applique la méthode de la décomptabilisation (voir paragraphes 28 et 29), il doit appliquer les dispositions de *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* à une composante service d'un contrat comportant des composantes service et des composantes location, même si la composante service n'est pas distincte.
- 7 L'entité doit appliquer la présente norme [en projet] à un *immeuble de placement* qu'elle détient en vertu d'un contrat de location. Cependant :
- (a) après la comptabilisation initiale, le preneur peut évaluer un droit d'utilisation selon le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40 *Immeubles de placement*. Le preneur doit comptabiliser en résultat net les variations de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs qui se produisent après la comptabilisation initiale conformément à IAS 40 ;
  - (b) le bailleur doit appliquer IAS 40 et non la présente norme [en projet] aux contrats de location d'immeubles de placement évalués à la juste valeur en application d'IAS 40.
- 8 L'entité ne doit pas appliquer la présente norme [en projet] aux contrats décrits ci-dessous, qui représentent l'achat ou la vente d'un *actif sous-jacent* :
- (a) un contrat qui a pour effet que l'entité transfère à une autre le contrôle de l'actif sous-jacent et pratiquement la totalité des risques et avantages qui s'y rattachent (voir paragraphes B9 et B10) ;
  - (b) un contrat de location après que le preneur a exercé une option d'achat prévue au contrat. Lorsqu'une telle option est exercée, le

- contrat de location se transforme en contrat d'achat (par le preneur) ou de vente (par le bailleur).
- 9 Sauf dans les cas précisés aux paragraphes 30 et 46, l'actif sous-jacent à un contrat de location n'entre pas dans le champ d'application de la présente norme [en projet].

## **Preneur**

---

### **Comptabilisation**

- 10 À la date de début d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser dans l'état de la situation financière un droit d'utilisation et une obligation d'effectuer des *paiements locatifs*.
- 11 Le preneur doit comptabiliser les éléments suivants dans l'état du résultat global, sauf dans la mesure où une autre IFRS impose ou autorise leur inclusion dans le coût d'un actif :
- (a) les charges d'intérêts afférentes à l'obligation d'effectuer des paiements locatifs (voir alinéa 16(a)) ;
  - (b) l'amortissement du droit d'utilisation (voir alinéa 16(b) et paragraphe 20) ;
  - (c) les profits et pertes sur réévaluations selon les dispositions d'IAS 38, lorsqu'un droit d'utilisation est réévalué conformément au paragraphe 21 (voir paragraphes 21 à 23) ;
  - (d) les variations de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs résultant d'une réévaluation du montant prévu des *loyers conditionnels* ou des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des *garanties de valeur résiduelle* qui se rattachent à la période considérée et aux périodes antérieures (voir alinéa 18(a)) ;
  - (e) toute perte de valeur d'un droit d'utilisation (voir paragraphe 24).

## Évaluation

### Évaluation initiale

- 12 À la date de passation du contrat de location, le preneur doit évaluer :
- (a) l'obligation d'effectuer des paiements locatifs à la valeur actuelle des paiements (voir paragraphes 13 à 15), déterminée à l'aide du *taux marginal d'endettement du preneur* ou du *taux que le bailleur demande au preneur* si celui-ci est facile à déterminer (voir paragraphe B11) ;
  - (b) le droit d'utilisation au montant de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs, majoré des *coûts directs initiaux* engagés par le preneur le cas échéant (voir paragraphes B14 et B15).

### *Valeur actuelle des paiements locatifs*

- 13 Le preneur doit déterminer la *durée de location* au moyen d'une estimation de la probabilité de chaque durée possible, en tenant compte de l'incidence des options de prolongation ou de résiliation du contrat de location le cas échéant (voir paragraphes B16 à B20).
- 14 Le preneur doit déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs exigibles pendant la durée de location, déterminée conformément au paragraphe 13, sur la base du résultat attendu, établi à l'aide de toute l'information pertinente. Le résultat attendu est la valeur actuelle de l'espérance mathématique des flux de trésorerie pour un nombre raisonnable de résultats (voir paragraphe B21). Pour déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs exigibles, le preneur doit inclure dans son calcul :
- (a) une estimation des loyers conditionnels exigibles. Si les loyers conditionnels sont tributaires d'un indice ou d'un taux, le preneur doit déterminer les paiements locatifs prévus en utilisant des indices ou taux à terme facilement disponibles. À défaut d'indices ou de taux à terme facilement disponibles, le preneur doit utiliser les indices ou taux qui ont cours ;
  - (b) une estimation des montants payables au bailleur en vertu de garanties de valeur résiduelle. Les garanties de valeur résiduelle fournies par un tiers non lié ne sont pas des paiements locatifs ;
  - (c) une estimation des paiements prévus au bailleur au titre des pénalités liées aux options de résiliation.



- 15 Le prix d'exercice d'une option d'achat incluse dans un contrat de location n'est pas un paiement locatif, et l'option n'est pas prise en compte dans la détermination de la valeur actuelle des paiements locatifs exigibles.

#### **Évaluation ultérieure**

- 16 **Après la date de début du contrat de location, le preneur doit évaluer :**
- (a) **l'obligation d'effectuer des paiements locatifs au coût amorti selon la *méthode du taux d'intérêt effectif*, sous réserve des dispositions des paragraphes 17 à 19 ;**
  - (b) **le droit d'utilisation au coût amorti, à moins que les paragraphes 21 à 24 ne s'appliquent.**

#### *Réévaluation de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs*

- 17 **Après la date de début de chaque contrat de location, le preneur doit réévaluer la valeur comptable de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs qui en découle lorsque les faits ou les circonstances indiquent que celle-ci aurait subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente. Lorsqu'il existe des indications en ce sens, le preneur doit :**
- (a) **réévaluer la durée de location selon les modalités prévues au paragraphe 13 et ajuster le droit d'utilisation de manière à refléter toute variation de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs découlant d'un changement de la durée de location ;**
  - (b) **réévaluer le montant prévu des loyers conditionnels et les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle selon les modalités prévues au paragraphe 14. Le preneur doit comptabiliser toute variation de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs qui en résulte conformément au paragraphe 18.**
- 18 Le preneur doit distinguer les variations des loyers conditionnels et des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle rattachées à la période considérée ou à des périodes antérieures de celles qui se rattachent à des périodes futures. Le preneur doit comptabiliser les variations du montant prévu de ces paiements :

- (a) en résultat net, dans la mesure où elles se rattachent à la période considérée ou à des périodes antérieures ;
- (b) à titre d'ajustement du droit d'utilisation, dans la mesure où elles se rattachent à des périodes futures.

Par exemple, lorsque les paiements locatifs sont tributaires du chiffre d'affaires du preneur, les variations liées au chiffre d'affaires de la période considérée ou de périodes antérieures sont comptabilisées en résultat net, alors que celles liées au chiffre d'affaires futur attendu sont comptabilisées à titre d'ajustement du droit d'utilisation.

- 19 Le preneur ne doit pas modifier le taux appliqué pour l'actualisation des paiements locatifs, sauf pour tenir compte des modifications apportées aux taux d'intérêt de référence lorsque des loyers conditionnels sont fonction de ces taux. Lorsque tel est le cas, le preneur doit comptabiliser en résultat net les variations de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs découlant des modifications apportées au taux d'actualisation.

#### *Amortissement du droit d'utilisation*

- 20 Si le preneur évalue un droit d'utilisation au coût amorti, il doit l'amortir sur une base systématique à compter de la date de début du contrat de location jusqu'au terme de la durée de location ou sur la durée d'utilité de l'actif sous-jacent si elle représente une période moins longue. Le preneur doit choisir le mode d'amortissement et réexaminer la durée d'amortissement et le mode d'amortissement conformément à IAS 38.

#### *Réévaluation du droit d'utilisation*

- 21 Le preneur peut évaluer un droit d'utilisation à sa juste valeur à la date de réévaluation, diminuée de l'amortissement et des pertes de valeur ultérieures, s'il réévalue tous les actifs qu'il possède faisant partie de la même catégorie d'immobilisations corporelles, conformément à IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Pour les besoins de cette réévaluation, il n'est pas nécessaire que la juste valeur soit déterminée par référence à un marché actif. Si le preneur comptabilise un droit d'utilisation à un montant réévalué, il doit réévaluer tous les droits d'utilisation liés à la catégorie d'immobilisations corporelles dont fait partie l'actif sous-jacent.
- 22 Si le preneur réévalue un droit d'utilisation conformément au paragraphe 21, il doit effectuer les réévaluations avec une régularité suffisante pour qu'à la fin de la période de présentation de l'information financière la valeur comptable du droit d'utilisation ne diffère pas de façon significative de sa juste valeur.

- 23 Si le preneur réévalue un droit d'utilisation conformément au paragraphe 21, il doit comptabiliser les profits et pertes sur réévaluation dans l'état du résultat global, conformément à IAS 38.

*Dépréciation du droit d'utilisation*

- 24 **Le preneur doit appliquer IAS 36 *Dépréciation d'actifs* à chaque date de clôture pour déterminer si le droit d'utilisation s'est déprécié et doit le cas échéant comptabiliser la perte de valeur conformément à IAS 36.**

**Présentation**

- 25 Le preneur doit présenter les éléments suivants dans l'état de la situation financière :
- (a) les obligations d'effectuer des paiements locatifs, séparément des autres passifs financiers ;
  - (b) les droits d'utilisation comme s'il s'agissait d'immobilisations corporelles classées comme telles ou dans les immeubles de placement, selon ce qui convient, séparément des actifs qu'il ne loue pas.
- 26 Le preneur doit présenter l'amortissement du droit d'utilisation et les charges d'intérêts afférentes à l'obligation d'effectuer des paiements locatifs séparément des autres charges d'amortissement et d'intérêts, soit en résultat net ou dans les notes.
- 27 Le preneur doit classer les sorties de trésorerie au titre des contrats de location parmi les activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie, séparément des autres flux de financement.

**Bailleur**

---

**Approche de l'obligation de prestation ou approche de la décomptabilisation**

- 28 À la date de passation du contrat de location, le bailleur doit déterminer s'il comptabilisera le contrat selon l'approche de l'obligation de prestation ou celle de la décomptabilisation, et pour ce faire se fonde sur le fait qu'il conservera les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent :
- (a) pendant la durée de location prévue ; ou

- (b) après la durée de location prévue, du fait qu'il prévoit ou qu'il pourra générer des rendements importants en louant de nouveau ou en vendant l'actif sous-jacent.

(Voir paragraphes B22 à B27.)

- 29 Si le bailleur conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à un actif sous-jacent, il doit appliquer l'approche de l'obligation de prestation pour comptabiliser le contrat de location. Autrement, il doit appliquer l'approche de la décomptabilisation. Le bailleur ne doit pas changer d'approche après la date de passation du contrat.

### **Comptabilisation : approche de l'obligation de prestation**

- 30 À la date de début d'un contrat de location, le bailleur doit comptabiliser dans l'état de la situation financière un droit de recevoir des paiements locatifs et une *obligation au titre du contrat de location*. Le bailleur ne doit pas décomptabiliser l'actif sous-jacent.
- 31 Le bailleur doit comptabiliser les éléments suivants en résultat net :
- (a) les produits d'intérêts afférents au droit de recevoir des paiements locatifs (voir alinéa 37(a)) ;
  - (b) les revenus locatifs, à mesure que l'obligation au titre du contrat de location est remplie (voir alinéa 37(b)) ;
  - (c) les variations de l'obligation au titre du contrat de location résultant d'une réévaluation du montant prévu des loyers conditionnels et des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle lorsque le bailleur remplit cette obligation (voir paragraphes 39 et 40) ;
  - (d) toute perte de valeur relative au droit de recevoir des paiements locatifs (voir paragraphe 41).
- 32 Le bailleur doit classer les revenus locatifs dans les produits tirés des activités ordinaires s'ils sont générés dans le cours de celles-ci.

## Évaluation : approche de l'obligation de prestation

### Évaluation initiale

- 33 À la date de passation du contrat de location, le bailleur doit évaluer :
- (a) le droit de recevoir des paiements locatifs au montant représentant la somme de leur valeur actuelle (voir paragraphes 34 à 36), déterminée à l'aide du taux que le bailleur demande au preneur (voir paragraphe B12), et des coûts directs initiaux qu'il a engagés le cas échéant (voir paragraphes B14 et B15) ;
  - (b) l'obligation au titre du contrat de location au montant du droit de recevoir des paiements locatifs.

#### *Valeur actuelle des paiements locatifs*

- 34 Le bailleur doit déterminer la durée de location au moyen d'une estimation de la probabilité de chaque durée possible, en tenant compte de l'incidence des options de prolongation ou de résiliation du contrat de location le cas échéant (voir paragraphes B16 à B20).
- 35 Le bailleur doit déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs à recevoir pendant la durée de location, déterminée conformément au paragraphe 34, sur la base du résultat attendu, établi à l'aide de toute l'information pertinente. Le résultat attendu est la valeur actuelle de l'espérance mathématique des flux de trésorerie pour un nombre raisonnable de résultats (voir paragraphe B21). Pour déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs à recevoir, le bailleur doit inclure dans son calcul :
- (a) une estimation des loyers conditionnels à recevoir qu'il peut évaluer de façon fiable. Si les loyers conditionnels sont tributaires d'un indice ou d'un taux, le bailleur doit déterminer les paiements locatifs prévus en utilisant des indices ou taux à terme facilement disponibles. À défaut d'indices ou de taux à terme facilement disponibles, le bailleur doit utiliser les indices ou taux qui ont cours ;
  - (b) une estimation des montants à recevoir du preneur en vertu de garanties de valeur résiduelle que le preneur peut évaluer de façon fiable. Les garanties de valeur résiduelle fournies par un tiers non lié ne sont pas des paiements locatifs ;
  - (c) une estimation des paiements attendus du preneur au titre des pénalités liées aux options de résiliation.

- 36 Le prix d'exercice d'une option d'achat incluse dans un contrat de location n'est pas un paiement locatif, et l'option n'est pas prise en compte dans la détermination de la valeur actuelle des paiements locatifs à recevoir.

### **Évaluation ultérieure**

- 37 **Après la date de début du contrat de location, le bailleur doit évaluer :**
- (a) **le droit de recevoir des paiements locatifs au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à moins que les paragraphes 39 ou 41 ne s'appliquent ;**
  - (b) **l'obligation au titre du contrat de location restante, déterminée sur la base du profil d'utilisation de l'actif sous-jacent par le preneur. Si le bailleur ne peut déterminer de façon fiable l'obligation restante, d'une manière systématique et rationnelle en se fondant sur cette base (voir paragraphe 38), il doit utiliser le mode linéaire.**
- 38 Outre le mode linéaire, les manières systématiques et rationnelles de déterminer le passif restant du bailleur comprennent les suivantes :
- (a) les méthodes fondées sur les extrants, selon lesquelles le profil d'utilisation de l'actif sous-jacent est basé sur le nombre d'unités produites par le preneur (par exemple les unités livrées, les étapes importantes du contrat ou une estimation des biens ou services fournis par rapport à l'ensemble des biens ou services à fournir) ;
  - (b) les méthodes fondées sur les intrants, selon lesquelles le profil d'utilisation de l'actif sous-jacent est basé sur les efforts déployés par le preneur (par exemple les heures-machines utilisées) relativement à l'effort total prévu sur la durée de location.

### *Réévaluation du droit de recevoir des paiements locatifs*

- 39 **Après la date de début de chaque contrat de location, le bailleur doit réévaluer la valeur comptable du droit de recevoir des paiements locatifs qui en découle lorsque les faits ou les circonstances indiquent que ce droit aurait subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente. Lorsqu'il existe des indications en ce sens, le bailleur doit :**
- (a) **réévaluer la durée de location selon les modalités prévues au paragraphe 34 et ajuster l'obligation au titre du contrat de location de manière à refléter toute variation du droit de recevoir**

**des paiements locatifs découlant d'un changement de la durée de location (voir paragraphe B28) ;**

- (b) **réévaluer le montant prévu des loyers conditionnels et les paiements prévus au titre des garanties de valeur résiduelle qu'il peut évaluer de façon fiable, ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation, selon les modalités prévues au paragraphe 35. Le bailleur doit comptabiliser toute variation du droit de recevoir des paiements locatifs :**
- (i) **en résultat net, dans la mesure où il a rempli l'obligation connexe au titre du contrat de location,**
  - (ii) **comme un ajustement de l'obligation au titre du contrat de location, dans la mesure où il n'a pas rempli cette obligation. Cependant, le bailleur doit comptabiliser en résultat net toute variation qui rendrait négatif le solde de ce passif.**

40 Le bailleur ne doit pas modifier le taux appliqué pour l'actualisation des paiements locatifs, sauf pour tenir compte des modifications apportées aux taux d'intérêt de référence lorsque des loyers conditionnels sont fonction de ces taux. Lorsque tel est le cas, le bailleur doit comptabiliser en résultat net les variations du droit de recevoir des paiements locatifs découlant des modifications apportées au taux d'actualisation.

#### *Dépréciation du droit de recevoir des paiements locatifs*

41 **Le bailleur doit appliquer IAS 39 à chaque date de clôture pour déterminer si le droit de recevoir des paiements locatifs s'est déprécié et doit le cas échéant comptabiliser la perte de valeur en résultat net.**

#### **Présentation : approche de l'obligation de prestation**

42 Le bailleur doit présenter les éléments suivants ensemble dans l'état de la situation financière :

- (a) les actifs sous-jacents ;
- (b) les droits de recevoir des paiements locatifs ;
- (c) les obligations au titre de contrats de location ;
- (d) le total des éléments (a) à (c) à titre d'actif locatif net ou de passif locatif net.

## CONTRATS DE LOCATION

- 43 Le bailleur intermédiaire doit présenter l'obligation d'effectuer des paiements locatifs afférente à un contrat de location principal séparément des actifs et passifs afférents au contrat de sous-location, et il doit présenter les éléments suivants ensemble dans l'état de la situation financière :
- (a) les droits d'utilisation (qui sont les actifs sous-jacents aux contrats de sous-location) ;
  - (b) les droits de recevoir des paiements locatifs en vertu des contrats de sous-location ;
  - (c) les obligations au titre de contrats de location ;
  - (d) le total des éléments (a) à (c) à titre d'actif locatif net ou de passif locatif net.
- (Voir paragraphe B29.)
- 44 Le bailleur doit présenter en résultat net les produits d'intérêts afférents à un droit de recevoir des paiements locatifs, les revenus locatifs résultant de l'exécution d'une obligation au titre du contrat de location et la charge d'amortissement au titre d'un actif sous-jacent séparément des autres produits d'intérêts, produits et charges d'amortissement.
- 45 Le bailleur doit classer les entrées de trésorerie provenant des paiements locatifs parmi les activités opérationnelles dans le tableau des flux de trésorerie. Si le bailleur applique :
- (a) la méthode directe, il doit présenter ces entrées de trésorerie séparément des autres flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ;
  - (b) la méthode indirecte, il doit présenter les variations de valeur du droit de recevoir des paiements locatifs séparément des variations des autres créances opérationnelles.

### **Comptabilisation: approche de la décomptabilisation**

- 46 **À la date de début du contrat de location, le bailleur doit :**
- (a) **comptabiliser un droit de recevoir des paiements locatifs dans l'état de la situation financière ;**
  - (b) **décomptabiliser de l'état de la situation financière la fraction de la valeur comptable de l'actif sous-jacent qui représente le droit du preneur d'utiliser celui-ci pendant la durée de location (voir paragraphe 50) ;**



- (c) reclasser comme *actif résiduel* la fraction restante de la valeur comptable de l'actif sous-jacent qui représente les droits que le bailleur conserve sur celui-ci (voir paragraphe 50).
- 47 Le bailleur doit comptabiliser en résultat net les éléments suivants :
- (a) les revenus locatifs représentant la valeur actuelle des paiements locatifs et la charge locative représentant le coût de la fraction de l'actif sous-jacent qui est décomptabilisée à la date de début du contrat de location ;
  - (b) les produits d'intérêts afférents au droit de recevoir des paiements locatifs (voir paragraphe 54) ;
  - (c) le revenu locatif et la charge locative résultant d'une réévaluation de la durée de location exigée selon l'alinéa 56(a) ;
  - (d) les variations de valeur du droit de recevoir des paiements locatifs résultant d'une réévaluation du montant prévu des loyers conditionnels et des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle exigée par l'alinéa 56(b) ;
  - (e) les pertes de valeur du droit de recevoir des paiements locatifs ou de l'actif résiduel (voir paragraphes 58 et 59).
- 48 Le bailleur doit classer les revenus locatifs en produits des activités ordinaires et les charges locatives en coût des ventes s'ils résultent des activités ordinaires.

## Évaluation : approche de la décomptabilisation

### Évaluation initiale

- 49 À la date de passation du contrat de location, le bailleur doit évaluer :
- (a) le droit de recevoir des paiements locatifs au montant représentant la somme de leur valeur actuelle (voir paragraphes 51 à 53), déterminée à l'aide du taux que le bailleur demande au preneur (voir paragraphe B12), et des coûts directs initiaux qu'il a engagés le cas échéant (voir paragraphes B14 et B15) ;
  - (b) l'actif résiduel à un montant déterminé d'après la valeur comptable de l'actif sous-jacent (voir paragraphe 50).
- 50 Le bailleur doit déterminer le montant décomptabilisé et la valeur comptable initiale de l'actif résiduel en répartissant la valeur comptable de l'actif sous-jacent à la date de passation du contrat de location de façon proportionnelle à la juste valeur respective des droits

transférés et des droits conservés par le bailleur. Par conséquent, le montant décomptabilisé par le bailleur est la valeur comptable de l'actif sous-jacent, multipliée par la juste valeur du droit de recevoir des paiements locatifs et divisée par la juste valeur de l'actif sous-jacent (toutes ces valeurs étant déterminées à la date de passation du contrat).

#### *Valeur actuelle des paiements locatifs*

- 51 Le bailleur doit déterminer la durée de location au moyen d'une estimation de la probabilité de chaque durée possible, en tenant compte de l'incidence des options de prolongation ou de résiliation du contrat de location le cas échéant (voir paragraphes B16 à B20).
- 52 Le bailleur doit déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs à recevoir pendant la durée de location, déterminée conformément au paragraphe 51, sur la base du résultat attendu, établi à l'aide de toute l'information pertinente. Le résultat attendu est la valeur actuelle de l'espérance mathématique des flux de trésorerie pour un nombre raisonnable de résultats (voir paragraphe B21). Pour déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs à recevoir, le bailleur doit inclure dans son calcul :
- (a) une estimation des loyers conditionnels à recevoir qu'il peut évaluer de façon fiable. Si les loyers conditionnels sont tributaires d'un indice ou d'un taux, le bailleur doit déterminer les paiements locatifs prévus en utilisant des indices ou taux à terme facilement disponibles. À défaut d'indices ou de taux à terme facilement disponibles, le bailleur doit utiliser les indices ou taux qui ont cours ;
  - (b) une estimation des montants à recevoir du preneur en vertu de garanties de valeur résiduelle que le preneur peut évaluer de façon fiable. Les garanties de valeur résiduelle fournies par un tiers non lié ne sont pas des paiements locatifs ;
  - (c) une estimation des paiements attendus du preneur au titre des pénalités liées aux options de résiliation.
- 53 Le prix d'exercice d'une option d'achat incluse dans un contrat de location n'est pas un paiement locatif, et l'option n'est pas prise en compte dans la détermination de la valeur actuelle des paiements locatifs à recevoir.

#### **Évaluation ultérieure**

- 54 **Après la date de début du contrat de location, le bailleur doit évaluer le droit de recevoir des paiements locatifs au coût amorti selon la**

**méthode du taux d'intérêt effectif, à moins que l'alinéa 56(a) ou le paragraphe 58 ne s'applique.**

- 55 **Le bailleur ne doit pas réévaluer l'actif résiduel à moins que l'alinéa 56(a) ou le paragraphe 59 ne s'applique.**

*Réévaluation du droit de recevoir des paiements locatifs*

- 56 **Après la date de début de chaque contrat de location, le bailleur doit réévaluer la valeur comptable du droit de recevoir des paiements locatifs qui en découle lorsque les faits ou les circonstances indiquent que ce droit aurait subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente. Lorsqu'il existe des indications en ce sens, le bailleur doit :**

- (a) **réévaluer la durée de location selon les modalités prévues au paragraphe 51. Lorsque la réévaluation entraîne une variation de la valeur de l'actif résiduel, le bailleur doit répartir cette variation entre les droits décomptabilisés et l'actif résiduel conformément au paragraphe 50, et ajuster la valeur comptable de l'actif résiduel en conséquence (voir paragraphe B30) ;**
- (b) **réévaluer le montant prévu des loyers conditionnels et les paiements prévus au titre des garanties de valeur résiduelle qu'il peut évaluer de façon fiable, ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation, selon les modalités prévues au paragraphe 52. Le bailleur doit comptabiliser en résultat net toute variation du montant prévu au titre du droit de recevoir des paiements locatifs.**

- 57 **Le bailleur ne doit pas modifier le taux appliqué pour l'actualisation des paiements locatifs, sauf pour tenir compte des modifications apportées aux taux d'intérêt de référence lorsque des loyers conditionnels sont fonction de ces taux. Lorsque tel est le cas, le bailleur doit comptabiliser en résultat net les variations du droit de recevoir des paiements locatifs découlant des modifications apportées au taux d'actualisation.**

*Dépréciation du droit de recevoir des paiements locatifs et de l'actif résiduel*

- 58 **Le bailleur doit appliquer IAS 39 à chaque date de clôture pour déterminer si le droit de recevoir des paiements locatifs s'est déprécié et doit le cas échéant comptabiliser la perte de valeur en résultat net.**

- 59 **Le bailleur doit appliquer IAS 36 à chaque date de clôture pour déterminer si l'actif résiduel s'est déprécié et doit le cas échéant comptabiliser la perte de valeur en résultat net.**

**Présentation : approche de la décomptabilisation**

- 60 Le bailleur doit présenter les éléments suivants ensemble dans l'état de la situation financière :
- (a) les droits de recevoir des paiements locatifs, séparément des autres actifs financiers, avec présentation distincte de ceux qui découlent d'un contrat de sous-location ;
  - (b) les actifs résiduels, séparément parmi les immobilisations corporelles, avec présentation distincte de ceux qui découlent d'un contrat de sous-location.
- 61 Le bailleur doit présenter les revenus locatifs et les charges locatives en résultat net soit dans des postes distincts, soit pour leur montant net dans un même poste, de manière à fournir une information qui reflète son modèle économique. Par exemple :
- (a) si, selon le modèle économique du bailleur, les contrats de location sont utilisés comme un autre moyen pour réaliser la valeur de biens que, en d'autres circonstances, le bailleur vendrait, celui-ci doit présenter les revenus locatifs et les charges locatives dans des postes distincts. Beaucoup de fabricants et de distributeurs considèrent la location d'un actif comme équivalant à la vente de celui-ci. Ces bailleurs présentent donc les produits des activités ordinaires et le coût des ventes de manière que les produits et les charges générés par les éléments vendus ou loués soient présentés de la même façon ;
  - (b) si, selon le modèle économique du bailleur, les contrats de location sont utilisés à des fins de financement, le bailleur présente les revenus locatifs et les charges locatives pour leur montant net dans un même poste.
- 62 Le bailleur doit présenter en résultat net les produits d'intérêts afférents aux droits de recevoir des paiements locatifs, séparément des autres produits d'intérêts.
- 63 Le bailleur doit classer les entrées de trésorerie provenant des paiements locatifs parmi les activités opérationnelles dans le tableau des flux de trésorerie. Si le bailleur applique :
- (a) la méthode directe, il doit présenter ces entrées de trésorerie séparément des autres flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ;

- (b) la méthode indirecte, il doit présenter les variations de valeur du droit de recevoir des paiements locatifs séparément des variations des autres créances opérationnelles.

### **Contrats de location à court terme : preneur et bailleur**

- 64 Le preneur qui conclut un *contrat de location à court terme* peut choisir, à la date de passation du contrat, d'évaluer initialement et ultérieurement (a) l'obligation d'effectuer des paiements locatifs au montant non actualisé des paiements et (b) le droit d'utilisation au montant non actualisé des paiements locatifs majoré des coûts directs initiaux. Il peut exercer ce choix contrat par contrat. Le preneur qui opte pour ce traitement doit comptabiliser en résultat net sur la durée de location les paiements locatifs afférents aux contrats en cause.
- 65 Le bailleur qui conclut un contrat de location à court terme peut choisir, à la date de passation du contrat, de ne pas comptabiliser les actifs ou les passifs résultant du contrat dans l'état de la situation financière, et de ne pas décomptabiliser quelque fraction de l'actif sous-jacent. Il peut exercer ce choix contrat par contrat. Le bailleur qui opte pour ce traitement doit continuer de comptabiliser l'actif sous-jacent conformément aux autres IFRS et doit comptabiliser en résultat net sur la durée de location les paiements locatifs afférents aux contrats en cause.

### **Transactions de cession-bail**

- 66 Si un cédant transfère un actif à une autre partie et le prend par la suite en location, le cédant et le cessionnaire doivent tous les deux comptabiliser le contrat de cession et le contrat de location conformément aux paragraphes 67 à 69 si les contrats :
  - (a) sont conclus en même temps ou presque ;
  - (b) sont négociés en bloc et visent un objectif commercial unique ;  
ou
  - (c) sont exécutés simultanément ou consécutivement.
- 67 Le cédant doit comptabiliser les transactions qui satisfont aux critères du paragraphe 66 comme suit :
  - (a) si la cession remplit les conditions pour constituer une vente (voir paragraphes B9, B10 et B31), le cédant doit comptabiliser la vente conformément aux IFRS applicables et le contrat de location conformément aux paragraphes 10 à 27 ;

## CONTRATS DE LOCATION

- (b) si la cession ne remplit pas les conditions pour constituer une vente, le cédant doit comptabiliser le contrat comme une transaction de financement. Le cédant ne doit pas décomptabiliser l'actif cédé et doit comptabiliser tout montant reçu en passif financier.
- 68 Le cessionnaire doit comptabiliser les transactions qui satisfont aux critères du paragraphe 66 comme suit :
- (a) si la cession remplit les conditions pour constituer un achat (voir paragraphes B9, B10 et B31), le cessionnaire doit comptabiliser l'achat conformément aux IFRS applicables et le contrat de location selon l'approche de l'obligation de prestation (voir paragraphes 30 à 45) ;
  - (b) si la cession ne remplit pas les conditions pour constituer un achat, le cessionnaire ne doit pas comptabiliser l'actif cédé. Il doit plutôt comptabiliser le montant payé à titre de créance conformément aux IFRS applicables.
- 69 Si la contrepartie payée pour l'achat ou la vente ou si les paiements locatifs stipulés dans le contrat de cession-bail ne sont pas à la juste valeur :
- (a) le cédant doit ajuster :
    - (i) la valeur du droit d'utilisation de manière à refléter les taux actuels de marché pour les paiements locatifs relatifs à cet actif,
    - (ii) le profit ou la perte sur cession de l'actif sous-jacent, d'un montant égal à la différence entre la valeur actuelle des paiements locatifs selon les conditions stipulées dans le contrat de location et celle des paiements locatifs selon les taux actuels de marché ;
  - (b) le cessionnaire doit ajuster la valeur comptable de l'actif sous-jacent et de l'obligation au titre du contrat de location qu'il comptabilise selon l'approche de l'obligation de prestation de manière à refléter les taux actuels de marché pour les paiements locatifs relatifs à ce contrat de location.

### **Informations à fournir**

---

- 70 **L'entité doit fournir des informations financières quantitatives et qualitatives qui :**
- (a) **identifient et expliquent les montants comptabilisés dans ses états financiers qui sont générés par des contrats de location ; et**

**(b) décrivent l'incidence potentielle des contrats de location sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie futurs.**

- 71 L'entité doit s'interroger sur le niveau de détail nécessaire pour satisfaire aux obligations en matière d'information à fournir énoncées aux paragraphes 73 à 86 et sur l'importance à accorder à chacune de ces obligations. L'entité doit regrouper ou ventiler les informations de manière à ne pas noyer des informations utiles dans une profusion de détails peu importants ou dans un regroupement d'éléments disparates.
- 72 Si les informations qu'impose de fournir la présente norme [en projet] et d'autres IFRS ne permettent pas d'atteindre les objectifs énoncés au paragraphe 70, l'entité doit fournir les informations complémentaires nécessaires pour atteindre ceux-ci.

**Informations qui identifient et expliquent les montants comptabilisés dans les états financiers**

- 73 L'entité doit fournir les informations suivantes :
- (a) la nature de ses accords de location, y compris :
- (i) une description générale de ceux-ci,
  - (ii) la base et les conditions qui président à la détermination des loyers conditionnels,
  - (iii) l'existence d'options, dont les options de reconduction, de renouvellement et de résiliation, et les conditions dont elles sont assorties. Le preneur doit fournir des explications sur les options qui ont été comptabilisées comme partie intégrante du droit d'utilisation et sur celles qui ne l'ont pas été,
  - (iv) l'existence d'options permettant au preneur d'acheter l'actif sous-jacent, et les principales conditions dont elles sont assorties,
  - (v) des informations sur les hypothèses et les jugements relatifs aux modes d'amortissement, et sur les changements apportés à ces hypothèses et jugements,
  - (vi) l'existence de garanties de valeur résiduelle et les conditions dont elles sont assorties,
  - (vii) les coûts directs initiaux engagés pendant la période de présentation de l'information financière et compris dans l'évaluation du droit d'utilisation ou du droit de recevoir des paiements locatifs,

## CONTRATS DE LOCATION

- (viii) les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations ;
  - (b) des informations sur les principales conditions des contrats de location qui n'ont pas encore débuté et qui créent des droits et obligations importants pour l'entité.
- 74 L'entité doit indiquer la nature et le montant des contrats de sous-location importants visés par les informations fournies en application du paragraphe 73.
- 75 L'entité qui comptabilise des contrats à court terme selon les dispositions des paragraphes 64 et 65 doit indiquer ce fait et, s'il s'agit du preneur, indiquer le montant comptabilisé dans l'état de la situation financière pour les contrats en cause.
- 76 Le preneur qui conclut une transaction de cession-bail doit indiquer ce fait, mentionner les termes et conditions de la transaction et indiquer les profits ou pertes résultant de ces transactions séparément de ceux qui résultent de la sortie d'autres actifs.
- 77 Le preneur doit fournir un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des droits d'utilisation et des obligations d'effectuer des paiements locatifs, ventilés par catégories d'actifs sous-jacents. Le rapprochement doit indiquer séparément le total des paiements locatifs en trésorerie effectués pendant la période.
- 78 Le bailleur doit fournir l'information sur les risques ou avantages potentiels associés à l'actif sous-jacent qu'il a utilisée pour déterminer s'il appliquait l'approche de l'obligation de prestation ou celle de la décomptabilisation.
- 79 Le bailleur doit indiquer les pertes de valeur découlant des contrats de location auxquels il applique l'approche de l'obligation de prestation séparément de celles qui découlent des contrats de location auxquels il applique l'approche de la décomptabilisation.
- 80 Le bailleur doit fournir un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture pour chacun des éléments suivants :
- (a) les droits de recevoir des paiements locatifs ;
  - (b) les obligations au titre de contrats de location découlant des contrats auxquels il applique l'approche de l'obligation de prestation ;
  - (c) les actifs résiduels découlant des contrats de location auxquels il applique l'approche de la décomptabilisation.
- 81 Le bailleur doit fournir des informations sur la nature et le montant de chaque catégorie d'actif résiduel découlant des contrats de location auxquels il applique l'approche de la décomptabilisation.



- 82 Le bailleur doit fournir des informations sur la nature des obligations importantes de prestation de services liées à ses contrats de location.

**Informations sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie découlant des contrats de location**

- 83 L'entité doit fournir des informations sur les hypothèses et jugements importants et sur toute modification des hypothèses et jugements en ce qui a trait aux options de reconduction ou de renouvellement, aux loyers conditionnels, aux pénalités liées aux options de résiliation, aux garanties de valeur résiduelle et au taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs.
- 84 Sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes 85 et 86, l'entité doit fournir, au sujet des risques découlant d'un contrat de location, les informations requises par les paragraphes 31 à 42 d'IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir*.
- 85 Au lieu des analyses des échéances exigées aux alinéas 39(a) et (b) d'IFRS 7, le preneur doit fournir une analyse par échéance des obligations d'effectuer des paiements locatifs présentant les flux de trésorerie non actualisés sur une base annuelle pour les cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes. L'analyse doit faire la distinction entre les obligations minimales prévues dans le contrat de location (c'est-à-dire à l'exclusion des loyers conditionnels et des paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle) et les montants comptabilisés dans l'état de la situation financière.
- 86 Au lieu de l'analyse des échéances exigée à l'alinéa 37(a) d'IFRS 7, le bailleur doit fournir une analyse par échéance du droit de recevoir des paiements locatifs présentant les flux de trésorerie non actualisés sur une base annuelle pour les cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes. L'analyse doit faire la distinction entre les flux de trésorerie attribuables aux montants minimaux à recevoir prévus dans le contrat de location (c'est-à-dire à l'exclusion des loyers conditionnels et des paiements attendus du preneur au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle) et les montants comptabilisés dans l'état de la situation financière.

## **Date d'entrée en vigueur et dispositions transitoires**

---

### **Date d'entrée en vigueur**

- 87 L'entité doit appliquer la présente norme [en projet] à ses états financiers annuels relatifs aux périodes ouvertes à compter du [date à préciser après l'exposé-sondage].

### **Dispositions transitoires**

- 88 Pour l'application des dispositions transitoires des paragraphes 88 à 96, la date de première application est la date d'ouverture de la première période présentée à titre comparatif dans les premiers états financiers auxquels l'entité applique la présente norme [en projet]. L'entité doit comptabiliser et évaluer tous les contrats en cours qui entrent dans le champ d'application de la présente norme [en projet] à la date de première application au moyen d'une approche rétrospective simplifiée, décrite aux paragraphes 90 à 96.
- 89 L'entité doit ajuster le solde d'ouverture de chaque élément affecté des capitaux propres pour la première période antérieure présentée, ainsi que les autres montants comparatifs fournis pour chaque période antérieure présentée, comme si la nouvelle méthode comptable avait été appliquée depuis le début de la première période présentée.

### **Preneur**

- 90 À moins que les paragraphes 91 à 93 ne s'appliquent, à la date de première application, le preneur doit :
- (a) comptabiliser une obligation d'effectuer des paiements locatifs pour chaque contrat de location en cours, évaluée à la valeur actuelle des paiements locatifs restants déterminée à l'aide du taux marginal d'endettement du preneur à la date de première application ;
  - (b) comptabiliser un droit d'utilisation pour chaque contrat de location en cours, évalué au montant de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs correspondante, sous réserve de tout ajustement requis pour refléter une dépréciation.
- 91 Lorsque les paiements locatifs ne sont pas uniformes pendant la durée de location, le preneur doit ajuster le droit d'utilisation comptabilisé à la date de première application du montant des paiements locatifs payés d'avance ou à payer.

- 92 Dans le cas des contrats qui ont été classés conformément à IAS 17 *Contrats de location* à titre de contrats de location-financement et qui ne prévoient pas d'options, de loyers conditionnels, de pénalités liées à des options de résiliation ou de garanties de valeur résiduelle, la valeur comptable, à la date de première application, du droit d'utilisation et de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs doit être la valeur comptable de l'actif et du passif au titre du contrat de location comptabilisés selon cette norme.
- 93 À la date de première application, le preneur doit comptabiliser, pour chaque contrat de location à court terme qu'il comptabilise conformément au paragraphe 64, une obligation d'effectuer des paiements locatifs, évaluée à la valeur non actualisée des paiements locatifs restants et un droit d'utilisation, évalué au montant de l'obligation comptabilisée.

**Bailleur : approche de l'obligation de prestation**

- 94 À la date de première application, le bailleur doit :
- (a) comptabiliser un droit de recevoir des paiements locatifs pour chaque contrat de location en cours, évalué à la valeur actuelle des paiements locatifs restants déterminée à l'aide du taux prévu dans le contrat à la date de passation, sous réserve de tout ajustement requis pour refléter une dépréciation ;
  - (b) comptabiliser une obligation au titre du contrat de location pour chaque contrat de location en cours, évaluée au montant du droit de recevoir des paiements locatifs correspondant ;
  - (c) réincorporer les actifs sous-jacents qui avaient été décomptabilisés, au coût amorti déterminé comme si ceux-ci n'avaient jamais été décomptabilisés, sous réserve de tout ajustement requis pour refléter la dépréciation et la réévaluation.

**Bailleur : approche de la décomptabilisation**

- 95 À la date de première application, le bailleur doit :
- (a) comptabiliser un droit de recevoir des paiements locatifs pour chaque contrat de location en cours, évalué à la valeur actuelle des paiements locatifs restants déterminée à l'aide du taux prévu dans le contrat à la date de passation, sous réserve de tout ajustement requis pour refléter une dépréciation ;
  - (b) comptabiliser un actif résiduel à la juste valeur déterminée à la date de première application.

**Informations à fournir**

- 96 L'entité doit fournir les informations transitoires requises par IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, sauf en ce qui concerne le résultat de base et le résultat dilué par action ajustés.

**Retrait d'autres normes**

---

- 97 La présente norme [en projet] annule et remplace les normes suivantes :
- (a) IAS 17 ;
  - (b) IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location* ;
  - (c) SIC-15 *Avantages dans les contrats de location simple* ;
  - (d) SIC-27 *Évaluation de la substance des transactions impliquant la forme juridique d'un contrat de location*.
- 98 [Paragraphe de l'exposé-sondage du FASB ne figurant pas dans l'exposé-sondage de l'IASB.]

## Annexe A Définitions

*La présente annexe fait partie intégrante de la norme [en projet].*

<b>actif résiduel</b>	Actif représentant les droits sur l' <b>actif sous-jacent</b> conservés par le <b>bailleur</b> qui applique l'approche de la décomptabilisation dans sa comptabilité.
<b>actif sous-jacent</b>	L'actif dont le droit d'utilisation est transféré dans un <b>contrat de location</b> .
<b>bailleur</b>	Entité qui conclut un contrat par lequel elle s'engage à fournir à une autre entité le droit d'utiliser un actif pendant une certaine période en échange d'une contrepartie.
<b>contrat de location</b>	Contrat par lequel le droit d'utilisation d'un actif spécifié ( <b>l'actif sous-jacent</b> ) est cédé pour une certaine période en échange d'une contrepartie.
<b>contrat de location à court terme</b>	<b>Contrat de location qui</b> , à la <b>date de début du contrat</b> , prévoit une <b>durée de location</b> maximale possible de 12 mois ou moins, compte tenu des options de reconduction, de renouvellement ou de prolongation.
<b>coûts directs initiaux</b>	Coûts recouvrables directement attribuables à la négociation et à la conclusion d'un <b>contrat de location</b> , qui n'auraient pas été engagés si la transaction de location n'avait pas eu lieu.
<b>date de début du contrat de location</b>	Date à laquelle le <b>bailleur</b> rend l' <b>actif sous-jacent</b> prêt à être utilisé par le <b>preneur</b> .

## CONTRATS DE LOCATION

<b>date de passation du contrat de location</b>	Date de signature du <b>contrat de location</b> ou, si elle est antérieure, date d'engagement réciproque des parties au <b>contrat de location</b> .
<b>droit d'utilisation</b>	Actif qui représente le droit du <b>preneur</b> d'utiliser un actif spécifié ou d'en contrôler l'utilisation pendant la <b>durée de location</b> .
<b>durée de location</b>	Plus longue durée possible qui est plus probable qu'improbable.
<b>garantie de valeur résiduelle</b>	Garantie donnée par le <b>preneur</b> , par laquelle celui-ci s'engage à ce que la juste valeur de l' <b>actif sous-jacent</b> qu'il remettra au <b>bailleur</b> ne sera pas inférieure à un montant spécifié. Si la juste valeur est inférieure à ce montant, le <b>preneur</b> est tenu de payer la différence au <b>bailleur</b> .
<b>loyers conditionnels</b>	<b>Paiements locatifs à effectuer en vertu des dispositions d'un contrat de location par suite de changements autres que l'écoulement du temps survenus dans les faits ou circonstances après la date de passation du contrat de location.</b>
<b>obligation au titre du contrat de location</b>	Obligation qui incombe au <b>bailleur</b> de permettre au <b>preneur</b> d'utiliser l' <b>actif sous-jacent</b> pendant la <b>durée de location</b> .
<b>paiements locatifs</b>	Paiements découlant d'un <b>contrat de location</b> , comprenant les loyers fixes et les loyers faisant l'objet d'une incertitude, notamment les <b>loyers conditionnels</b> et les montants payables par le <b>preneur</b> au titre des <b>garanties de valeur résiduelle</b> et des pénalités liées aux options de résiliation.

<b>preneur</b>	Entité qui conclut un contrat par lequel elle s'engage à fournir à une autre entité une contrepartie en échange du droit d'utiliser un actif pendant une certaine période.
<b>sous-location</b>	Transaction dans le cadre de laquelle un <b>actif sous-jacent</b> est reloué par le <b>preneur</b> initial (ou <b>bailleur</b> intermédiaire) à un tiers, le contrat de location (ou « contrat de location principal ») entre le <b>bailleur</b> et le <b>preneur</b> initiaux demeurant toutefois en vigueur.
<b>taux marginal d'endettement du preneur</b>	Taux d'intérêt que, à la <b>date de passation du contrat de location</b> , le <b>preneur</b> aurait à payer pour emprunter sur une durée et avec une garantie similaires les fonds nécessaires à l'acquisition d'un <b>actif sous-jacent</b> similaire.
<b>taux que le bailleur demande au preneur</b>	Taux d'actualisation tenant compte de la nature de la transaction et des conditions spécifiques du <b>contrat de location</b> telles que les <b>paiements locatifs</b> , la <b>durée de location</b> et les <b>loyers conditionnels</b> .

Le terme « immeuble de placement » est défini dans IAS 40 *Immeubles de placement* et est utilisé dans la présente norme [en projet] avec la signification précisée dans IAS 40.

Le terme « méthode du taux d'intérêt effectif » est défini dans IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* et est utilisé dans la présente norme [en projet] avec la signification précisée dans IAS 39.

Le terme « obligation de prestation » est utilisé dans la présente norme [en projet] avec la signification proposée dans l'exposé-sondage *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*.

**Annexe B  
Guide d'application**

TABLE DES MATIÈRES

**Annexe B  
Guide d'application**

*paragraphe*

<b>DÉFINITION D'UN CONTRAT DE LOCATION</b>	<b>B1–B4</b>
L'exécution du contrat dépend de la fourniture d'un actif spécifié	<b>B2–B3</b>
Le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif spécifié	<b>B4</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>B5–B10</b>
Contrats comportant des composantes service et des composantes location	<b>B5–B8</b>
Distinction entre un contrat de location et un contrat d'achat ou de vente	<b>B9–B10</b>
<b>PRENEUR ET BAILLEUR : ÉVALUATION INITIALE</b>	<b>B11–B21</b>
Taux d'actualisation	<b>B11–B13</b>
Coûts directs initiaux	<b>B14–B15</b>
<b>Valeur actuelle des paiements locatifs</b>	<b>B16–B21</b>
Détermination de la durée de location	<b>B16–B20</b>
Détermination du montant des paiements locatifs	<b>B21</b>
<b>BAILLEUR : APPROCHE DE L'OBLIGATION DE PRESTATION OU APPROCHE DE LA DÉCOMPTABILISATION</b>	<b>B22–B27</b>
<b>BAILLEUR : APPROCHE DE L'OBLIGATION DE PRESTATION</b>	<b>B28–B29</b>
<b>Comptabilisation des changements de la durée de location</b>	<b>B28</b>
Exemple 1 – Diminution de la durée de location déterminée	<b>B28</b>
Exemple 2 – Augmentation de la durée de location déterminée	<b>B28</b>
<b>Sous-location : présentation par le bailleur intermédiaire</b>	<b>B29</b>
Exemple 3 – Présentation de l'information afférente à un contrat de sous-location	<b>B29</b>
<b>BAILLEUR : APPROCHE DE LA DÉCOMPTABILISATION</b>	<b>B30</b>
<b>Comptabilisation des changements de la durée de location</b>	<b>B30</b>
Exemple 4 – Diminution de la durée de location déterminée	<b>B30</b>



EXPOSÉ-SONDAGE – AOÛT 2010

Exemple 5 – Augmentation de la durée de location déterminée	B30
<b>TRANSACTIONS DE CESSION-BAIL</b>	<b>B31</b>
<b>Détermination du fait que l'actif transféré a ou non été acheté ou vendu</b>	<b>B31</b>

## **Annexe B**

### **Guide d'application**

*La présente annexe fait partie intégrante de la norme [en projet].*

#### **Définition d'un contrat de location (Annexe A)**

---

- B1 À la date de passation d'un contrat, l'entité doit déterminer si celui-ci est ou contient un contrat de location, en se fondant sur la substance du contrat, et à cette fin évalue :
- (a) si l'exécution du contrat dépend de la fourniture d'un ou de plusieurs actifs spécifiés (le ou les « actifs sous-jacents ») (paragraphes B2 et B3) ; et
  - (b) si le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif spécifié pendant une période convenue (paragraphe B4).

#### **L'exécution du contrat dépend de la fourniture d'un actif spécifié**

- B2 Pour évaluer si l'exécution du contrat dépend de la fourniture d'un ou de plusieurs actifs spécifiés au preneur, il peut être nécessaire de déterminer si le ou les actifs sont identifiés de façon implicite ou explicite. Un actif est « spécifié » implicitement si (a) il est impossible ou trop difficile pour le bailleur de fournir d'autres actifs en remplacement de l'actif sous-jacent pendant la durée de location ou (b) si le bailleur peut remplacer l'actif sous-jacent par un autre actif mais le fait rarement en pratique. Par exemple, dans le cas de la location d'un avion, il peut s'avérer trop difficile de remplacer l'avion par un autre si le preneur a apporté des modifications considérables à l'actif sous-jacent (l'avion) pour l'adapter à son image, sa marque et ses exigences.
- B3 Un contrat qui permet à l'entité de remplacer l'actif spécifié par un actif similaire après la date de début de la location ne contient pas de contrat de location parce que l'actif sous-jacent n'est pas spécifié, même si le contrat identifie explicitement un actif spécifié. Par exemple, si le fournisseur d'une quantité spécifiée de biens ou de services a le droit et la capacité actuelle de fournir ces biens ou services en utilisant des actifs non spécifiés dans l'accord, les actifs sous-jacents ne sont pas spécifiés, et le contrat ne contient pas de contrat de location. Cependant, un contrat qui permet ou impose au fournisseur de fournir des actifs de remplacement seulement lorsque l'actif spécifié ne fonctionne pas correctement peut être un contrat de location. En outre, une disposition contractuelle (conditionnelle ou non) permettant ou imposant au fournisseur de fournir des actifs de remplacement pour une raison quelconque à compter d'une date

spécifiée n'empêche pas le traitement en contrat de location avant la date de remplacement.

**Le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif spécifique**

- B4 Un contrat confère le droit d'utiliser un actif s'il confère à l'entité le droit de contrôler l'utilisation de l'actif sous-jacent pendant la durée de location, ce qui est le cas si l'une quelconque des conditions suivantes est remplie :
- (a) l'entité a la capacité ou le droit d'exploiter l'actif ou d'imposer à d'autres de l'exploiter de la façon qu'elle établit tout en obtenant ou contrôlant plus qu'une partie négligeable de la production ou autre utilité de l'actif ;
  - (b) l'entité a la capacité ou le droit de contrôler l'accès physique à l'actif sous-jacent tout en obtenant ou en contrôlant plus qu'une partie négligeable de la production ou autre utilité de l'actif ;
  - (c) l'entité obtiendra à peu de choses près la totalité de la production ou autre utilité de l'actif pendant la durée de location, et le prix qu'elle paiera au titre de la production n'est ni contractuellement fixé par unité de production, ni égal au prix du marché par unité de production qui a cours au moment de la livraison de la production. Si le prix que paiera l'entité est contractuellement fixé par unité de production ou au prix du marché qui a cours au moment de la livraison de la production, l'entité paie pour un produit ou un service plutôt que pour le droit d'utiliser l'actif sous-jacent.

**Champ d'application**

---

**Contrats comportant des composantes service et des composantes location (paragraphe 6)**

- B5 L'entité doit appliquer les propositions de l'exposé-sondage *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*, publié par les conseils, pour identifier les obligations de prestation distinctes prévues dans un contrat comportant des composantes service et des composantes location. L'entité doit comptabiliser chaque composante comme suit :
- (a) si la composante service est distincte (voir paragraphes B6 et B7), l'entité répartit les paiements requis par le contrat entre la composante service et la composante location en s'appuyant sur les principes proposés aux paragraphes 50 à 52 de *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*. Toutefois, si le preneur ou si

## CONTRATS DE LOCATION

le bailleur qui applique l'approche de l'obligation de prestation est incapable de répartir les paiements, il applique la présente norme [en projet] au contrat dans son ensemble ;

- (b) si la composante service n'est pas distincte, le preneur et le bailleur qui applique l'approche de l'obligation de prestation doivent comptabiliser le contrat dans son ensemble comme un contrat de location ;
  - (c) si une composante service n'est pas distincte et que le bailleur applique l'approche de la décomptabilisation, celui-ci doit répartir les paiements entre la composante service et la composante location selon une base raisonnable, par exemple le prix de vente spécifique du service. Le bailleur comptabilise une créance pour la composante location seulement, et il comptabilise la composante service conformément aux principes proposés aux paragraphes 50 à 52 de *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*.
- B6 L'entité doit déterminer si une composante service est distincte à la date de passation du contrat de location en tenant compte de tous les contrats négociés parallèlement avec la même partie.
- B7 Une composante service est distincte si :
- (a) l'entité, ou une autre entité, vend un service identique ou similaire séparément ; ou
  - (b) l'entité pourrait vendre le service séparément parce que le service satisfait aux deux conditions suivantes :
    - (i) il a une fonction distincte – un service a une fonction distincte s'il possède une utilité (1) en lui-même ou (2) lorsque combiné à d'autres biens ou services non donnés en location que le preneur a acquis du bailleur ou qui sont fournis séparément par celui-ci ou par une autre entité,
    - (ii) il génère une marge distincte – un service génère une marge distincte si des risques distincts lui sont associés et si le bailleur peut identifier séparément les ressources nécessaires pour fournir le service.
- B8 Si les paiements requis par un contrat qui comporte des composantes service et des composantes location changent après le début du contrat de location, l'entité doit déterminer la variation attribuable aux composantes service et aux composantes location. Si le montant de la variation attribuable à chaque composante ne peut être déterminé, l'entité doit répartir la variation entre les composantes service et les composantes location dans la proportion déterminée à la date de début du contrat.

**Distinction entre un contrat de location et un contrat d'achat ou de vente (paragraphe 8)**

- B9 L'entité ne doit pas appliquer la présente norme [en projet] aux contrats qui répondent aux critères de classement en contrats représentant l'achat ou la vente d'un actif sous-jacent. Un contrat représente l'achat ou la vente d'un actif sous-jacent si, à la fin du contrat, l'entité transfère à une autre le contrôle de la totalité de l'actif sous-jacent et pratiquement tous les risques et avantages qui se rattachent à la totalité de l'actif sous-jacent. La question est déterminée au moment de la passation du contrat et n'est pas réévaluée par la suite.
- B10 Lorsqu'elle détermine si le contrôle de l'actif sous-jacent est transféré à la fin du contrat, l'entité doit prendre en compte tous les faits et circonstances pertinents. Normalement, un contrat a pour effet de transférer le contrôle d'un actif sous-jacent lorsqu'il :
- (a) entraîne automatiquement la cession de la propriété de l'actif sous-jacent au cessionnaire au moment où il prend fin ; ou
  - (b) comporte une option d'achat à prix incitatif, à savoir une option permettant d'acquérir l'actif à un prix que l'on prévoit être considérablement inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être exercée. Lorsque tel est le cas, il est alors raisonnablement certain au moment de la passation du contrat que l'option sera exercée. L'entité qui dispose d'une option d'achat à prix incitatif est dans une position économique semblable à celle de l'entité qui deviendra automatiquement propriétaire de l'actif sous-jacent au terme de la durée de location. Dès lors qu'il exerce cette option, le cessionnaire a la capacité de décider de l'utilisation de la totalité de l'actif sous-jacent pour la durée de vie de celui-ci et d'en retirer les avantages.

**Preneur et bailleur : évaluation initiale**

---

**Taux d'actualisation (alinéas 12(a), 33(a) et 49(a))**

- B11 Pour le preneur, le taux d'actualisation à utiliser pour déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs est son taux marginal d'endettement ou le taux que le bailleur lui demande, si celui-ci peut être déterminé de façon fiable. Le taux marginal d'endettement du preneur peut être le même que le taux demandé par le bailleur.
- B12 Pour le bailleur, le taux d'actualisation à utiliser pour déterminer la valeur actuelle des paiements locatifs est le taux qu'il demande au preneur. Il peut s'agir par exemple du taux marginal d'endettement du preneur, du taux d'intérêt implicite du contrat de location (c'est-à-dire

le taux grâce auquel la somme de la valeur actuelle des flux de trésorerie et de la valeur résiduelle actualisée de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location est égale à la juste valeur de l'actif sous-jacent) ou, dans le cas de contrats de location immobilière, du taux de rendement dégagé par l'immeuble.

- B13 Le taux marginal d'endettement du preneur et le taux que le bailleur demande au preneur reflètent tous deux la nature de la transaction et les conditions spécifiques du contrat de location telles que les paiements locatifs, la durée de location, les loyers conditionnels prévus, les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle, la valeur prévue de l'actif sous-jacent au terme de la durée de location et la sûreté rattachée à l'actif sous-jacent pendant la durée de location et au terme de celle-ci.

### **Coûts directs initiaux (alinéas 12(b), 33(b) et 49(a))**

- B14 Les coûts directs initiaux sont des coûts essentiels directement associés à la conclusion, par le preneur ou le bailleur, d'un contrat de location, qui n'auraient pas été engagés si la transaction de location n'avait pas eu lieu. Ils peuvent comprendre :
- (a) les commissions ;
  - (b) les honoraires juridiques ;
  - (c) l'évaluation de la situation financière du preneur potentiel ;
  - (d) l'évaluation et l'enregistrement des sûretés personnelles, sûretés réelles et autres garanties ;
  - (e) la négociation des conditions du contrat ;
  - (f) la préparation et le traitement de la documentation du contrat ;
  - (g) la finalisation de la transaction ;
  - (h) les autres coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la conclusion du contrat.
- B15 Les éléments ci-dessous ne sont pas des coûts directs initiaux :
- (a) les frais généraux tels que les loyers, l'amortissement, les frais d'utilisation et de matériel, les efforts infructueux de mise en place du contrat et le temps mort ;
  - (b) les coûts rattachés aux activités du bailleur pour la publicité, la sollicitation auprès de preneurs potentiels, la gestion des contrats de location existants ou autres activités accessoires.

## Valeur actuelle des paiements locatifs

### Détermination de la durée de location (paragraphe 13, 34 et 51)

- B16 La durée de location est définie comme la plus longue durée possible qui est plus probable qu'improbable. L'entité détermine celle-ci en tenant compte de toutes les options explicites et implicites prévues dans le contrat et pouvant être exercées en vertu de la législation.
- B17 Voici une illustration de la façon dont l'entité applique les paragraphes 13, 34 et 51 pour déterminer la durée de location. L'entité peut avoir conclu un contrat de location non résiliable d'une durée de 10 ans, assorti d'une option de reconduction ou de renouvellement de cinq ans au terme de cette période, et d'une autre option de reconduction ou de renouvellement de cinq ans au bout de 15 ans. Supposons que l'entité détermine la probabilité de chaque durée comme suit :
- (a) durée de 10 ans : 40 % de probabilité ;
  - (b) durée de 15 ans : 30 % de probabilité ;
  - (c) durée de 20 ans : 30 % de probabilité.
- La durée sera d'au moins 10 ans, la probabilité qu'elle soit d'au moins 15 ans est de 60 %, mais il n'y a que 30 % de probabilité qu'elle soit de 20 ans. Avec une probabilité de 60 %, la durée de 15 ans représente par conséquent la plus longue durée possible qui est plus probable qu'improbable. La durée de location est donc de 15 ans.
- B18 Pour évaluer la probabilité de chaque durée possible, une entité considère les facteurs ci-dessous.
- (a) Les facteurs contractuels, à savoir les conditions contractuelles explicites susceptibles d'influer sur la décision du preneur de prolonger le contrat de location ou d'y mettre fin. Voici des exemples de tels facteurs : le niveau des paiements locatifs dans les périodes secondaires (tarif incitatif, réduit, du marché ou fixe), l'existence de clauses prévoyant des loyers conditionnels ou autres paiements conditionnels tels les paiements au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle, ainsi que les montants en cause, l'existence d'options de reconduction ou de renouvellement et les conditions dont elles sont assorties, et les coûts associés à l'obligation de rendre l'actif sous-jacent dans un état ou un lieu stipulés dans le contrat.
  - (b) Les facteurs non contractuels, comme la législation ou les conséquences financières d'une décision de prolonger ou de résilier le contrat non stipulées explicitement dans celui-ci. Voici des exemples de tels facteurs : la réglementation locale influant

sur la durée de location, d'importantes améliorations locatives auxquelles il faudrait renoncer si le contrat de location était résilié ou non prolongé, les coûts de relocalisation non stipulés par contrat, les coûts au titre de la production perdue, les conséquences fiscales et les coûts associés à l'obtention d'un fournisseur pour un élément de rechange.

- (c) Les facteurs opérationnels, par exemple le fait que l'actif sous-jacent soit essentiel aux activités du preneur ou qu'il s'agisse d'un actif spécialisé, ou l'endroit où se trouve l'actif.
- (d) Les autres facteurs propres au preneur, comme ses intentions et ses pratiques passées.

B19 Il arrive que des contrats de location comportent des options ou des garanties de valeur résiduelle. Prenons par exemple un contrat de location d'une durée de 10 ans, au terme de laquelle le preneur peut rendre l'actif sous-jacent au bailleur ou prolonger de cinq ans la durée du contrat. Le contrat peut stipuler que, si le preneur rend l'actif loué au bailleur, il lui faudra payer la différence entre la valeur résiduelle prévue de l'actif au terme de la période de 10 ans et la valeur résiduelle réelle qu'il aura alors (garantie de valeur résiduelle). À la date de passation du contrat, le preneur et le bailleur doivent chacun déterminer si l'exercice de l'option de prolongation est plus probable qu'improbable. À la date de début du contrat de location, le preneur comptabilise une obligation d'effectuer des paiements locatifs et le bailleur comptabilise un droit de recevoir des paiements locatifs qui reflète le résultat déterminé. Ainsi :

- (a) pour le preneur ou le bailleur qui détermine qu'il est plus probable qu'improbable que, au terme de la période de 10 ans, l'actif sera rendu, la durée de location sera de 10 ans. Dans ce cas :
  - (i) le preneur comptabilise une obligation d'effectuer des paiements locatifs égale à la somme de la valeur actuelle respective de 10 ans de paiements locatifs et du montant estimatif à payer en vertu de la garantie de valeur résiduelle,
  - (ii) si le bailleur conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent, il comptabilise une créance et une obligation égales à la somme de la valeur actuelle respective de 10 ans de paiements locatifs et du montant estimatif à recevoir en vertu de la garantie de valeur résiduelle, et il continue de comptabiliser l'actif sous-jacent,
  - (iii) si le bailleur ne conserve pas les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent, il comptabilise une créance égale à la somme de la valeur actuelle respective de 10 ans de paiements



locatifs et du montant estimatif à recevoir en vertu de la garantie de valeur résiduelle, et il décomptabilise une fraction de l'actif sous-jacent ;

- (b) pour le preneur ou le bailleur qui détermine qu'il est plus probable qu'improbable que le contrat sera reconduit ou renouvelé, la durée de location sera de 15 ans. Dans ce cas :
  - (i) le preneur comptabilise une obligation d'effectuer des paiements locatifs égale à la somme de la valeur actuelle de 15 ans de paiements locatifs,
  - (ii) si le bailleur conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent, il comptabilise une créance et une obligation égales à la valeur actuelle de 15 ans de paiements locatifs, et il continue de comptabiliser l'actif sous-jacent,
  - (iii) si le bailleur ne conserve pas les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent, il comptabilise une créance égale à la valeur actuelle de 15 ans de paiements locatifs, et il décomptabilise une fraction de l'actif sous-jacent.

B20 À chaque date de clôture, le preneur et le bailleur procèdent à une réévaluation pour déterminer le résultat qu'ils considèrent comme le plus probable, en se fondant sur les nouveaux faits ou circonstances indiquant le cas échéant que le montant comptabilisé au titre du droit de recevoir des paiements locatifs ou de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs aurait subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente. Il se peut que le preneur et le bailleur disposent d'informations différentes sur la probabilité d'exercice d'une option, de sorte qu'ils peuvent aboutir à des conclusions différentes concernant le résultat le plus probable.

#### **Détermination du montant des paiements locatifs (paragraphes 14, 35 et 52)**

- B21 L'estimation du résultat prévu comporte ce qui suit :
- (a) l'identification de chaque résultat raisonnablement possible. Il n'est pas nécessaire que l'entité évalue chaque résultat possible pour identifier les résultats raisonnablement possibles entrant dans la détermination de la valeur actuelle attendue des flux de trésorerie ;
  - (b) l'estimation du montant et du calendrier des flux de trésorerie pour chaque résultat raisonnablement possible ;

- (c) la détermination de la valeur actuelle de ces flux de trésorerie ;
- (d) l'estimation de la probabilité de chaque résultat.

**Bailleur : approche de l'obligation de prestation ou  
approche de la décomptabilisation (paragraphe 28 et 29)**

- B22 Le bailleur doit prendre en compte les facteurs ci-dessous pour évaluer s'il conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent pendant la durée prévue du contrat de location actuel :
- (a) les loyers conditionnels importants fondés sur l'utilisation ou la performance de l'actif sous-jacent ;
  - (b) les options de prolongation ou de résiliation du contrat de location ;
  - (c) les services significatifs non distincts fournis en vertu du contrat de location actuel.
- B23 Le fait que le contrat prévoit des services significatifs non distincts peut exposer le bailleur à un risque important de résiliation par le preneur en raison de la non-prestation des services. Lorsque tel est le cas, il est probable que le bailleur conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent pendant la durée de location.
- B24 Le bailleur doit prendre en compte les facteurs ci-dessous pour évaluer s'il conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent après la durée prévue du contrat de location actuel :
- (a) le fait que la durée du contrat de location ne soit pas importante par rapport à la durée d'utilité restant à courir de l'actif sous-jacent ;
  - (b) le fait que l'on s'attende à une variation importante de la valeur de l'actif sous-jacent au terme de la durée de location. Pour évaluer si tel est le cas, le bailleur doit prendre en considération :
    - (i) la valeur actuelle de l'actif sous-jacent au terme de la durée de location, et
    - (ii) l'incidence que peuvent avoir les garanties de valeur résiduelle (y compris celles fournies par un tiers non lié) sur les risques ou avantages potentiels pour le bailleur.
- B25 En général, une garantie de valeur résiduelle réduit l'exposition du bailleur au risque de perte et peut lui offrir la possibilité de profiter

d'augmentations de la valeur attendue de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location.

- B26 La présence d'un ou de plusieurs indicateurs n'est pas concluante pour déterminer si le bailleur conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent.
- B27 Le bailleur ne doit pas tenir compte des risques associés au risque de crédit du preneur lorsqu'il détermine s'il conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent pendant la durée prévue du contrat de location actuel.

### **Bailleur : approche de l'obligation de prestation**

#### **Comptabilisation des changements de la durée de location (alinéa 39(a))**

- B28 Les exemples suivants illustrent comment le bailleur pourrait appliquer l'approche de l'obligation de prestation dans le cas d'une augmentation ou d'une diminution de la durée de location après la comptabilisation et l'évaluation initiale.

**Exemple 1 – Diminution de la durée de location déterminée**

L'entité A conclut un contrat de cinq ans pour la location d'une machine dont la durée d'utilité attendue est de 15 ans. Le contrat de location comporte une option de résiliation au bout de trois ans. Les paiements locatifs annuels sont de 1 000 UM<sup>(a)</sup> et versés en fin de période. Le taux que le bailleur demande en vertu du contrat est de 8 %. La valeur comptable de la machine au début du contrat de location est de 15 000 UM. Le bailleur estime initialement à cinq ans la durée de location. Il détermine par ailleurs qu'il conservera les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent après la durée de location prévue et comptabilise le contrat de location selon l'approche de l'obligation de prestation.

La valeur actuelle de cinq ans de paiements locatifs est de 3 993 UM.

Le bailleur amortit l'obligation au titre du contrat de location selon la méthode linéaire.

À la fin de l'an 1, le bailleur réévalue la durée de location et détermine que l'option sera exercée et que le contrat sera résilié au bout de trois ans. La valeur actuelle des deux années restantes de paiements locatifs est de 1 783 UM.

À la date de début du contrat de location, le bailleur comptabilise un droit de recevoir des paiements locatifs (une créance locative) et une obligation au titre du contrat de location :

Dt	créance locative	3 993 UM
	Ct obligation – contrat de location	3 993 UM

À la fin de l'an 1, le bailleur comptabilise (1) l'encaissement du paiement locatif, (2) les intérêts sur la créance locative, (3) les revenus locatifs résultant de l'exécution de l'obligation au titre du contrat de location et (4) la charge d'amortissement relative à l'actif sous-jacent :

*suite...*

<sup>(a)</sup> Dans la présente norme [en projet], les montants monétaires sont libellés en « unités monétaires » (UM).

*... suite*  
**Exemple 1 – Diminution de la durée de location déterminée**

Dt	trésorerie	1 000 UM	
	Ct	créance locative	1 000 UM
Dt	créance locative	319 UM	(3 993 UM × 8 %)
	Ct	produits d'intérêts	319 UM
Dt	obligation – contrat de location	799 UM	(3 993 UM ÷ 5 ans)
	Ct	revenus locatifs	799 UM
Dt	charge d'amortissement	1 000 UM	(15 000 UM ÷ 15 ans)
	Ct	amortissement cumulé	1 000 UM

À la suite de ces événements, la valeur comptable de la créance locative est de 3 312 UM (3 993 UM – 1 000 UM + 319 UM), la valeur comptable de l'obligation du titre du contrat de location est de 3 194 UM (3 993 UM – 799 UM) et le montant net comptabilisé en résultat net est un produit de 118 UM (revenus locatifs de 799 UM plus produits d'intérêts de 319 UM moins charge d'amortissement de 1 000 UM).

À la fin de l'an 1, le bailleur réévalue la durée de location et réduit la créance locative pour refléter le nouveau montant des paiements prévus (deux années restantes). Il diminue d'autant l'obligation au titre du contrat de location pour refléter la durée de location réduite :

Dt	obligation – contrat de location	1 529 UM	
	Ct	créance locative	1 529 UM (3 312 UM – 1 783 UM)

Une fois cet ajustement apporté, la valeur comptable de la créance locative est de 1 783 UM, soit la valeur actuelle des deux paiements locatifs de 1 000 UM restants, et la valeur comptable de l'obligation au titre du contrat de location est de 1 665 UM, soit l'obligation de 3 194 UM ajustée pour tenir compte de la diminution de 1 529 UM de la créance locative.

À la fin de l'an 2, le bailleur comptabilise (1) l'encaissement du paiement locatif, (2) les intérêts sur la créance locative, (3) les revenus locatifs résultant de l'exécution de l'obligation au titre du contrat de location et (4) la charge d'amortissement relative à l'actif sous-jacent :

*suite...*

CONTRATS DE LOCATION

... suite

**Exemple 1 – Diminution de la durée de location déterminée**

Dt	trésorerie	1 000 UM	
	Ct	créance locative	1 000 UM
Dt	créance locative	143 UM	(1 783 UM × 8 %)
	Ct	produits d'intérêts	143 UM
Dt	obligation – contrat de location	832 UM	(1 665 UM ÷ 2 ans)
	Ct	revenus locatifs	832 UM
Dt	charge d'amortissement	1 000 UM	(15 000 UM ÷ 15 ans)
	Ct	amortissement cumulé	1 000 UM

À la suite de ces événements, la valeur comptable de la créance locative est de 926 UM (1 783 UM - 1 000 UM + 143 UM), la valeur comptable de l'obligation au titre du contrat de location est de 833 UM (1 665 UM - 832 UM) et le montant net comptabilisé en résultat net est une perte de 25 UM (revenus locatifs de 832 UM plus produits d'intérêts de 143 UM moins charge d'amortissement de 1 000 UM).

**Exemple 2 – Augmentation de la durée de location déterminée**

Dans l'exemple 2, les faits sont les mêmes que dans l'exemple 1, sauf que le bailleur détermine au départ que la durée de location est de trois ans. Il détermine en outre qu'il conservera les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent après la durée de location prévue et comptabilise le contrat de location selon l'approche de l'obligation de prestation.

La valeur actuelle de trois ans de paiements locatifs est de 2 577 UM.

À la fin de l'an 1, le bailleur réévalue la durée de location et détermine qu'elle est de cinq ans. La valeur actuelle de quatre ans de paiements locatifs est de 3 312 UM.

À la date de début du contrat de location, le bailleur comptabilise un droit de recevoir des paiements locatifs (une créance locative) et une obligation au titre du contrat de location :

*suite...*

<i>... suite</i>		
<b>Exemple 2 – Augmentation de la durée de location déterminée</b>		
Dt créance locative	2 577 UM	
Ct obligation – contrat de location	2 577 UM	
À la fin de l'an 1, le bailleur comptabilise (1) l'encaissement du paiement locatif, (2) les intérêts sur la créance locative, (3) les revenus locatifs résultant de l'exécution de l'obligation au titre du contrat de location et (4) la charge d'amortissement relative à l'actif sous-jacent :		
Dt trésorerie	1 000 UM	
Ct créance locative	1 000 UM	
Dt créance locative	206 UM	(2 577 UM × 8 %)
Ct produits d'intérêts	206 UM	
Dt obligation – contrat de location	859 UM	(2 577 UM ÷ 3 ans)
Ct revenus locatifs	859 UM	
Dt charge d'amortissement	1 000 UM	(15 000 UM ÷ 15 ans)
Ct amortissement cumulé	1 000 UM	
À la suite de ces événements, la valeur comptable de la créance locative est de 1 783 UM (2 577 UM – 1 000 UM + 206 UM), la valeur comptable de l'obligation au titre du contrat de location est de 1 718 UM (2 577 UM – 859 UM) et le montant net comptabilisé en résultat net est un produit de 65 UM (revenus locatifs de 859 UM plus produits d'intérêts de 206 UM moins charge d'amortissement de 1 000 UM).		
À la fin de l'an 1, le bailleur réévalue la durée de location et augmente la créance locative pour qu'elle corresponde au nouveau montant des paiements prévus (quatre années restantes). Il augmente d'autant l'obligation au titre du contrat de location pour refléter la durée de location plus longue :		
Dt créance locative	1 529 UM	(3 312 UM – 1 783 UM)
Ct obligation – contrat de location	1 529 UM	
<i>suite...</i>		

... suite

**Exemple 2 – Augmentation de la durée de location déterminée**

Une fois cet ajustement apporté, la valeur comptable de la créance locative est de 3 312 UM, soit la valeur actuelle de quatre paiements locatifs de 1 000 UM, et la valeur comptable de l'obligation au titre du contrat de location est de 3 247 UM, soit l'obligation de 1 718 UM ajustée pour tenir compte de l'augmentation de 1 529 UM de la créance locative.

À la fin de l'an 2, le bailleur comptabilise (1) l'encaissement du paiement locatif, (2) les intérêts sur la créance locative, (3) les revenus locatifs résultant de l'exécution de l'obligation au titre du contrat de location et (4) la charge d'amortissement relative à l'actif sous-jacent :

Dt trésorerie	1 000 UM	
Ct créance locative		1 000 UM
Dt créance locative	265 UM	(3 312 UM × 8 %)
Ct produits d'intérêts		265 UM
Dt obligation – contrat de location	812 UM	(3 247 UM ÷ 4 ans)
Ct revenus locatifs		812 UM
Dt charge d'amortissement	1 000 UM	(15 000 UM ÷ 15 ans)
Ct amortissement cumulé		1 000 UM

À la suite de ces événements, la valeur comptable de la créance locative est de 2 577 UM (3 312 UM – 1 000 UM + 265 UM), la valeur comptable de l'obligation au titre du contrat de location est de 2 435 UM (3 247 UM – 812 UM) et le montant net comptabilisé en résultat net est un produit de 77 UM (revenus locatifs de 812 UM plus produits d'intérêts de 265 UM moins charge d'amortissement de 1 000 UM).



**Sous-location : présentation par le bailleur intermédiaire (paragraphe 43)**

B29 L'exemple qui suit montre, en italique, comment le bailleur intermédiaire présente les actifs et passifs locatifs afférents à un contrat de sous-location.

**Exemple 3 – Présentation de l'information afférente à un contrat de sous-location**

Immobilisations corporelles		X
Trésorerie		X
<i>Droit d'utilisation</i>	X	
<i>Créances locatives</i>	X	
<i>Obligation au titre du contrat de location</i>	(X)	
<i>Actif net – sous-location</i>		X
Total de l'actif		X
<hr/>		
Fournisseurs et autres créateurs d'exploitation		X
<i>Obligation d'effectuer des paiements locatifs</i>		X
Total du passif		(X)
<hr/>		

## Bailleur : approche de la décomptabilisation

### Comptabilisation des changements de la durée de location (alinéa 56(a))

- B30 Les exemples qui suivent montrent comment un bailleur pourrait appliquer l'approche de la décomptabilisation dans le cas d'une augmentation ou d'une diminution de la durée de location après la comptabilisation et l'évaluation initiale.

#### Exemple 4 – Diminution de la durée de location déterminée

L'entité A conclut un contrat de 10 ans pour la location d'une machine. Le contrat de location comporte une option de résiliation au bout de huit ans. Les paiements locatifs annuels sont de 1 000 UM et versés en fin de période. Le taux que le bailleur demande en vertu du contrat est de 8 %. La juste valeur de la machine au début du contrat de location est de 7 000 UM et sa valeur comptable est de 5 000 UM. La durée d'utilité de la machine est de 10 ans. Le bailleur estime initialement à 10 ans la durée de location. Il détermine par ailleurs qu'il ne conservera pas les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent pendant ou après la durée de location prévue et comptabilise le contrat de location selon l'approche de la décomptabilisation.

La valeur actuelle de dix ans de paiements locatifs est de 6 710 UM.

À la fin de l'an 1, le bailleur réévalue la durée de location et détermine que l'option sera exercée et que le contrat sera résilié au bout de huit ans. La juste valeur de la machine à la fin de l'an 1 est de 6 250 UM. La valeur actuelle de sept ans de paiements locatifs est de 5 206 UM.

À la date de début du contrat de location, le bailleur décomptabilise la fraction de l'actif transférée au preneur et comptabilise une créance locative ainsi que des produits des activités ordinaires et un coût des ventes :

Dt	créance locative	6 710 UM	
Dt	coût des ventes	4 793 UM	
Ct	actif sous-jacent	4 793 UM	(5 000 UM × 6 710 UM ÷ 7 000 UM)
Ct	produits des activités ordinaires	6 710 UM	

*suite...*

... suite

**Exemple 4 – Diminution de la durée de location déterminée**

À la date de début du contrat de location, le bailleur comptabilise un profit locatif de 1 917 UM (6 710 UM – 4 793 UM).

À la fin de l'an 1, le bailleur comptabilise l'encaissement d'un paiement locatif et des intérêts sur la créance locative :

Dt	trésorerie	1 000 UM	
	Ct	créance locative	1 000 UM
Dt	créance locative	537 UM	(6 710 UM × 8 %)
	Ct	produits d'intérêts	537 UM

À la suite de ces événements, la valeur comptable de l'actif résiduel est de 207 UM (5 000 UM – 4 793 UM) et la valeur comptable de la créance locative est de 6 247 UM (6 710 UM – 1 000 UM + 537 UM).

À la fin de l'an 1, le bailleur réévalue la durée de location et réincorpore une fraction de l'actif, et il comptabilise un ajustement de la créance locative, des produits des activités ordinaires et du coût des ventes :

Dt	produits des activités ordinaires	1 041 UM	
Dt	actif résiduel	34 UM	(207 UM × 1 041 UM ÷ 6 250 UM)
	Ct	coût des ventes	34 UM
	Ct	créance locative	1 041 UM (6 247 UM – 5 206 UM)

Le résultat net de la réévaluation de la durée de location est une perte de 1 007 UM (34 UM – 1 041 UM).

Une fois cet ajustement apporté, la valeur comptable de la créance locative est de 5 206 UM, soit la valeur actuelle des sept paiements locatifs de 1 000 UM restants, et la valeur comptable de l'actif résiduel est de 241 UM (207 UM + 34 UM).

À la fin de l'an 1, le montant net comptabilisé en résultat net est un produit de 1 447 UM (revenus locatifs initiaux de 1 917 UM plus produits d'intérêts de 537 UM moins perte sur réévaluation de 1 007 UM).

**Exemple 5 – Augmentation de la durée de location déterminée**

Dans l'exemple 5, les faits sont les mêmes que dans l'exemple 4, sauf que le bailleur détermine au départ que la durée de location est de huit ans. Le bailleur détermine qu'il ne conservera pas les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent pendant ou après la durée de location prévue et comptabilise le contrat de location selon l'approche de la décomptabilisation.

La valeur actuelle de huit ans de paiements locatifs est de 5 747 UM.

À la fin de l'an 1, le bailleur réévalue la durée de location et détermine qu'elle est de dix ans. La valeur actuelle de neuf ans de paiements locatifs est de 6 247 UM.

À la date de début du contrat de location, le bailleur décomptabilise la fraction de l'actif transférée au preneur et comptabilise une créance locative ainsi que des produits des activités ordinaires et un coût des ventes :

Dt	créance locative	5 747 UM	
Dt	coût des ventes	4 105 UM	
Ct	actif sous-jacent	4 105 UM	(5 000 UM × 5 747 UM ÷ 7 000 UM)
Ct	produits des activités ordinaires	5 747 UM	

À la date de début du contrat de location, le bailleur comptabilise un profit locatif de 1 642 UM (5 747 UM - 4 105 UM).

À la fin de l'an 1, le bailleur comptabilise l'encaissement d'un loyer et des intérêts sur la créance locative :

Dt	trésorerie	1 000 UM	
Ct	créance locative	1 000 UM	
Dt	créance locative	460 UM	(5 747 UM × 8 %)
Ct	produits d'intérêts	460 UM	

*suite...*

... suite

**Exemple 5 – Augmentation de la durée de location déterminée**

À la suite de ces événements, la valeur comptable de l'actif résiduel est de 895 UM (5 000 UM – 4 105 UM) et la valeur comptable de la créance locative est de 5 207 UM (5 747 UM – 1 000 UM + 460 UM).

Lorsqu'il réévalue la durée de location, le bailleur décomptabilise une fraction supplémentaire de l'actif transférée au preneur, comptabilise un montant supplémentaire au titre de la créance locative et comptabilise des produits des activités ordinaires et un coût des ventes :

Dt	créance locative	1 040 UM	(6 247 UM – 5 207 UM)
Dt	coût des ventes	149 UM	
Ct	actif résiduel	149 UM	(895 UM × 1 040 UM ÷ 6 250 UM)
Ct	produits des activités ordinaires	1 040 UM	

En résultat net, la réévaluation de la durée de location se traduit par un produit net de 891 UM (1 040 UM – 149 UM).

Une fois cet ajustement apporté, la valeur comptable de la créance locative est de 6 247 UM, soit la valeur actuelle des neuf paiements locatifs de 1 000 UM restants, et la valeur comptable de l'actif résiduel est de 746 UM (895 UM – 149 UM).

À la fin de l'an 1, le montant net comptabilisé en résultat net est un produit de 2 993 UM (revenus locatifs initiaux de 1 642 UM plus produits d'intérêts de 460 UM plus profit sur réévaluation de 891 UM).

**Transactions de cession-bail****Détermination du fait que l'actif transféré a ou non été acheté ou vendu (alinéas 67(a) et 68(a))**

- B31 L'entité examine l'incidence globale du contrat de transfert et du contrat de location afin d'évaluer si l'actif transféré a été vendu ou acheté, en application des paragraphes B9 et B10. De plus, les contrats de cession-bail sont parfois assortis de conditions qu'on ne retrouve généralement pas dans le cas d'autres transactions et qui peuvent avoir

## CONTRATS DE LOCATION

pour effet que le transfert ne remplit pas les conditions pour constituer un achat ou une vente. Ainsi, les conditions ci-dessous empêchent normalement le vendeur-preneur de transférer plus qu'une quantité négligeable des risques et avantages associés à l'actif transféré à la fin du contrat et ne donnent pas lieu à un achat ou une vente :

- (a) le vendeur-preneur a l'obligation ou l'option de racheter l'actif à un montant autre que la juste valeur au moment du rachat, ou l'acheteur-bailleur peut l'obliger à racheter l'actif ;
- (b) le vendeur-preneur garantit l'investissement de l'acheteur-bailleur ou un rendement sur cet investissement ;
- (c) le vendeur-preneur offre à l'acheteur-bailleur une garantie de valeur résiduelle ;
- (d) le vendeur-preneur offre à l'acheteur-bailleur un financement garanti uniquement par sûreté réelle ;
- (e) le vendeur-preneur conserve l'obligation d'assurer le service de toute dette liée à l'actif ;
- (f) le vendeur-preneur offre une sûreté réelle (autre que l'actif transféré) pour le compte de l'acheteur-bailleur ou garantit la dette de celui-ci ;
- (g) le loyer du vendeur-preneur est conditionnel à un niveau prédéterminé ou déterminable d'exploitation future de la part de l'acheteur-bailleur ;
- (h) le vendeur-preneur conclut une transaction de crédit-bail comportant l'amélioration de l'actif en cause sans louer l'actif transféré de l'acheteur-bailleur ;
- (i) l'acheteur-bailleur est obligé de partager avec le vendeur-preneur une part importante de l'appréciation de l'actif ;
- (j) toute autre disposition ou circonstance existante qui permet au vendeur-preneur de participer aux résultats futurs de l'acheteur-bailleur ou à l'appréciation de l'actif transféré, par exemple une situation où le vendeur-preneur possède une participation importante dans l'acheteur-bailleur ou a l'option d'en acquérir une.

## Annexe C

### Amendements apportés à d'autres normes

La présente annexe décrit les amendements que le Conseil prévoit apporter à d'autres normes lorsqu'il finalisera IFRS X [en projet].

Norme	Description de l'amendement
De façon générale	<p>Sauf indication contraire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Remplacement des références à IAS 17 <i>Contrats de location</i> par des références à IFRS X <i>Contrats de location</i>.</li> <li>Remplacement des références à IAS 17 par des références à IFRS X.</li> <li>Remplacement des termes « contrat de location-financement » et « contrat de location simple » par « contrat de location » pour refléter le fait qu'il n'y a qu'un modèle applicable à tous les contrats de location.</li> <li>Élimination des mentions du classement des contrats de location en contrats de location-financement ou contrats de location simple.</li> </ul>
<i>Cadre de préparation et de présentation des états financiers</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modification du paragraphe 51 de manière à expliquer pourquoi un droit d'utilisation satisfait à la définition d'un actif.</li> <li>remplacement du terme « location-financement » par « location ».</li> </ul>
<i>IFRS 1 Première application des Normes internationales d'information financière</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modification des paragraphes D9 et D9A de manière que les nouveaux adoptants appliquent les dispositions transitoires à tous les contrats de location sur la base de celles d'IFRS X. Cependant, l'allègement transitoire prévu pour les contrats de location-financement simple ne s'applique pas dans le cas des nouveaux adoptants.</li> </ul>

## CONTRATS DE LOCATION

- IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*
- Modification de l'alinéa 17(a) pour faire référence à la comptabilisation des contrats de location selon l'approche de l'obligation de prestation ou celle de la décomptabilisation.
  - Suppression de la section portant sur les contrats de location simple (paragraphe B28 à B30) et modification des paragraphes B32 et B42 pour éliminer les mentions des contrats de location simple.
  - Modification du modèle relatif aux contrats de location acquis lors d'un regroupement d'entreprises, comme suit :
    - si l'entreprise acquise est le preneur, l'acquéreur doit comptabiliser une obligation d'effectuer des paiements locatifs et un droit d'utilisation pour tous les contrats de location conformément à IFRS X. L'obligation d'effectuer des paiements locatifs et le droit d'utilisation doivent être évalués à la valeur actuelle des paiements locatifs restants déterminée à l'aide du taux d'actualisation de l'acquéreur. En cas de différence entre le taux stipulé dans le contrat de location et les taux du marché, l'acquéreur doit ajuster le montant du droit d'utilisation pour refléter le taux hors marché du contrat ;
    - si l'entreprise acquise est le bailleur, l'acquéreur doit :
      - comptabiliser un droit de recevoir des paiements locatifs et une obligation au titre du contrat de location pour tous les contrats de location auxquels il applique l'approche de l'obligation de prestation. L'acquéreur évalue le droit de recevoir des loyers et l'obligation au titre du contrat de location à la valeur actuelle des paiements locatifs restants, déterminée à l'aide de son taux d'actualisation,
      - comptabiliser un droit de recevoir des paiements locatifs et décomptabiliser la fraction de la valeur comptable de l'actif sous-jacent qui représente le coût, pour le preneur, du droit



d'utilisation de celui-ci pendant la durée de location, pour tous les contrats de location auxquels il applique l'approche de la décomptabilisation. L'acquéreur évalue le droit de recevoir des loyers à la valeur actuelle des paiements locatifs restants, déterminée à l'aide de son taux d'actualisation, et évalue l'actif résiduel à la juste valeur ;

- après l'évaluation initiale, l'acquéreur doit appliquer les dispositions d'IFRS X aux actifs et passifs liés au contrat de location.

- |                                                     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IAS 1 <i>Présentation des états financiers</i>      | • | Suppression de la mention des actifs faisant l'objet de contrats de location au paragraphe 123.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| IAS 7 <i>Tableau des flux de trésorerie</i>         | • | Modification pour refléter les propositions concernant la présentation des flux de trésorerie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| IAS 16<br><i>Immobilisations corporelles</i>        | • | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Élimination, au paragraphe 4, de la référence à l'approche préconisée dans IAS 17.</li> <li>• Suppression du paragraphe 27, qui traite les immobilisations détenues par un preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement comme si elles appartenaient à celui-ci.</li> <li>• Suppression de la référence aux éléments loués au paragraphe 44.</li> <li>• Élimination, au paragraphe 69, de la référence à la sortie d'une immobilisation corporelle par voie de conclusion d'un contrat de location-financement.</li> </ul> |
| IAS 23 <i>Coûts d'emprunt</i>                       | • | Suppression de l'alinéa 6(d), qui mentionne les charges financières en rapport avec les contrats de location-financement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| IAS 32 <i>Instruments financiers : Présentation</i> | • | Suppression du paragraphe AG9, qui traite de la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement, et qui sera remplacé par une explication des raisons pour lesquelles un actif locatif répond à la définition d'un instrument financier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### CONTRATS DE LOCATION

IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*

- Modification de l'alinéa 5(c) pour inclure dans le champ d'application d'IAS 37 les contrats de location qui sont déficitaires entre la date de passation et la date de début du contrat.

IAS 38  
*Immobilisations incorporelles*

- Élimination, au paragraphe 114, de la référence à la sortie d'une immobilisation incorporelle par voie de conclusion d'un contrat de location-financement.

IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*

- Remplacement de l'expression « dettes résultant de contrats de location-financement » par « obligations d'effectuer des paiements locatifs découlant de contrats de location », pour refléter la nouvelle terminologie.

- |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>IAS 40 <i>Immeubles de placement</i></p>                                       | <p>Modification du modèle prévu dans IAS 40 de manière à remplacer les dispositions relatives à la comptabilisation des contrats de location comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après la comptabilisation initiale, le bailleur d'un immeuble de placement (qu'il en soit propriétaire ou locataire) choisit de comptabiliser ses immeubles de placement selon le modèle du coût ou de la juste valeur.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bailleur qui applique le modèle du coût comptabilise les revenus locatifs tirés de l'immeuble de placement conformément à IFRS X.</li> <li>• Le bailleur qui applique le modèle de la juste valeur comptabilise les revenus locatifs tirés de l'immeuble de placement (autres que les profits ou les pertes résultant de variations de la juste valeur) de façon linéaire sur la durée de location.</li> </ul> </li> <li>• Un droit d'utilisation entre dans le champ d'application d'IAS 40 si l'actif sous-jacent répond à la définition d'un immeuble de placement.</li> <li>• Un droit d'utilisation est comptabilisé initialement selon IFRS X. Après la comptabilisation initiale, le preneur choisit de le comptabiliser selon le modèle du coût ou de la juste valeur.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le preneur qui applique le modèle du coût comptabilise le droit d'utilisation conformément à IFRS X.</li> <li>• Le preneur qui applique le modèle de la juste valeur comptabilise le droit d'utilisation conformément à IAS 40 et comptabilise toute variation de l'obligation d'effectuer des paiements locatifs en résultat net.</li> </ul> </li> </ul> |
| <p>IAS 41 <i>Agriculture</i></p>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclusion d'une référence à IFRS X après la mention des terrains liés à une activité agricole, au paragraphe 2.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>SIC-32<br/><i>Immobilisations incorporelles – Coûts liés aux sites web</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du paragraphe 6 pour imposer l'application de l'Interprétation au bailleur et au preneur lorsqu'un site web est loué.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |