CHAPITRE 7 Les opérations de location-financement

Lorsqu'une entreprise a besoin d'un bien mobilier ou immobilier elle peut en devenir

- propriétaire, en le finançant par emprunt ou par fonds propres,
- ou locataire. Dans cette dernière situation, le contrat de location est qualifié soit de contrat de location simple, soit de contrat de location-financement en fonction de considérations économiques ou juridiques.

I. Principes généraux

A. La distinction entre location-financement et location simple

1. Définitions

Un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine.

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

2. Les critères de différenciation dans le référentiel IAS/IFRS

La norme IFRS 16 s'applique pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019. Selon cette nouvelle norme, **tous les contrats de location de plus d'un an** donneront lieu, sauf exception, chez le locataire à l'enregistrement d'un **actif** représentatif du droit d'utilisation du bien loué et d'une **dette** au titre de l'obligation de payer les loyers. Cette approche relève du principe comptable de prééminence de la réalité économique sur l'apparence juridique ("substance over form"). La transaction est analysée chez le preneur comme une opération de financement d'immobilisation.

Chez le bailleur, les contrats de location simple sont distingués des contrats de location-financement.

B. Le traitement comptable des contrats de location selon le P.C.G.

En France, les contrats de crédit-bail constituent la quasi-totalité des contrats de location-financement, notamment parce que l'option d'achat est généralement suffisamment incitative, à la date de signature du bail, pour estimer que le preneur la lèvera.

Les contrats de crédit-bail sont des contrats de location de biens - mobiliers ou immobiliers - qui donnent la faculté (ou l'option) au locataire, d'en acquérir tout ou partie moyennant un prix de levée d'option convenu à l'avance (à une ou des dates elles aussi convenues à l'avance), tenant compte (pour partie au moins) des versements (les redevances) effectués à titre de loyers.

Le crédit-bail permet aux entreprises un financement total des investissements sans immobiliser leurs disponibilités financières. Cela le distingue des financements bancaires traditionnels (emprunts), qui sont le plus souvent limités à 70 % du prix HT du bien financé.

a) Dans les comptes consolidés

En matière de comptes consolidés, le règlement CRC 99-02 prévoit la possibilité d'inscrire à l'actif les biens financés par un contrat de location-financement. Ce retraitement facultatif est considéré comme la méthode préférentielle. En revanche, les biens relatifs à un contrat de location simple ne sont pas immobilisés.

b) Dans les comptes individuels

L'interdiction d'inscrire les biens en location à l'actif du bilan

La définition des actifs intégrée dans le Plan comptable général par le règlement CRC 04-06 puis par le règlement de l'ANC 2015-06 qui modifie le PCG devrait logiquement conduire à

l'inscription des biens pris en crédit-bail à l'actif du bilan de l'entreprise locataire. En effet, il s'agit bien "d'un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs".

Toutefois, les contrats de location ont été spécifiquement exclus du champ de la réforme sur les actifs, quelle que soit la qualification du contrat de location. Le bien, propriété du bailleur, ne doit pas figurer au bilan de l'entreprise locataire (PCG - article 212-5).

L'obligation de communiquer en annexe des informations concernant les contrats de crédit-bail

• Principes

Afin d'informer les tiers sur les engagements pris en matière de crédit-bail, les sociétés commerciales qui ne bénéficient pas du régime de présentation simplifiée de l'annexe (Code de commerce - articles L. 123-16 et R. 123-200), doivent y faire figurer des informations permettant, d'une part, d'informer sur le poids financier futur de l'engagement, et d'autre part, de comparer avec le poids financier qui aurait résulté de l'achat direct du bien loué.

• Liste des informations

Ces informations concernent (Code monétaire et financier- article R. 313-14 et PCG article 831-4):

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

Les autres personnes morales et les personnes physiques ayant la qualité de commerçant doivent (Code monétaire et financier - article R. 313-14) :

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

L'enregistrement des contrats de crédit-bail dans les états financiers individuels comporte également des difficultés engendrées par le traitement fiscal dont ils relèvent.

II. Le traitement comptable des opérations de location par voie de crédit-bail

L'étude du régime comptable durant la période de location puis lors de la levée de l'option requiert la connaissance du régime fiscal, car celui-ci influe sur les écritures comptables en matière de crédit-bail immobilier. Il convient donc de différencier les contrats portant sur des biens meubles de ceux portant sur des immeubles.

A. Le traitement du crédit-bail pendant la période de location

1. Règles relatives au crédit-bail mobilier

Pendant la période de location, les loyers (redevances) sont enregistrés en charges (PCG - article 212-5) au débit du compte : 6122. Crédit-bail mobilier.

Les dépôts de garantie, éventuellement versés préalablement à la conclusion du contrat et imputables sur le prix à payer (prix de levée d'option), sont comptabilisés au débit du

Contexte 1

La société K-Swip fabrique des pièces usinées destinées à différentes industries. Son effectif est de 25 salariés, son CA H.T. est de 10 000 000 €, le total de son bilan est de 7 000 000 €.

Elle a signé un contrat de crédit-bail mobilier portant sur une machine-outil le 1/07/2010 avec la société Loc'Arves aux conditions suivantes :

- valeur d'origine du matériel : 80 000 € HT;
- redevance annuelle payable d'avance : 14 000 € HT;
- dépôt de garantie : 8 000 € (pas de TVA sur les dépôts de garantie) ;
- durée du contrat : 6 ans ;
- prix de levée de l'option au 1/07/16 : 12 000,00 € HT.
- Durée d'utilisation prévue en cas de levée de l'option : 4 ans

1. **Comptabilisez toutes les opérations relatives au contrat de crédit-bail en 2010**

compte 275. Dépôts et cautionnements versés.

2. Règles particulières au crédit-bail immobilier

Pendant la période de location, les loyers (redevances) sont enregistrés en charges (PCG - article 212-5) au débit du compte: 6125. Crédit-bail immobilier.

B. Le traitement du crédit-bail à la levée de l'option d'achat

À l'issue de la période de location, le locataire peut soit restituer le bien au bailleur, soit acquérir le bien pour le prix de levée d'option.

1. Crédit-bail mobilier

Si l'option n'est pas exercée, la location prend fin et aucune écriture n'est à constater hormis, le cas échéant, le remboursement du dépôt de garantie.

En cas d'exercice de l'option, l'entreprise doit enregistrer le bien à l'actif de son bilan (PCG - article 212-5) pour son prix d'acquisition égal au prix de levée de l'option indiqué dans le contrat. Ce bien est amorti sur sa durée probable d'utilisation appréciée à la date de levée de l'option.

Contexte 1 (suite)

Au cours de l'exercice comptable 2016, l'entreprise décide de lever l'option. Elle utilisera ce matériel pendant 4 ans.

1. **Précisez le traitement comptable que l'entreprise devra appliquer à ce matériel**
2. **Comptabilisez ce traitement**

2. Crédit-bail immobilier

Si l'option n'est pas exercée, la location prend fin, aucune écriture n'est à constater hormis, le cas échéant, le remboursement du dépôt de garantie.

En cas de levée d'option, l'ensemble immobilier est immobilisé dans le patrimoine de l'acquéreur pour son coût d'acquisition, égal au prix contractuel de cession.

Ce coût est réparti entre le terrain et la construction en tenant compte :

- soit des prix de terrains de même nature, compte tenu de l'emplacement et d'un abattement si le terrain est occupé,
- soit d'une répartition forfaitaire variant en fonction de l'emplacement, de la densité et de l'âge de la construction.

Des informations utiles peuvent être recueillies auprès du bailleur pour aider à cette répartition.

En pratique, la construction est rarement immobilisée. En effet, le montant de la levée d'option excède rarement le prix d'acquisition initial du terrain ou sa valeur réelle à la date

de l'option. Toutefois, si la construction est immobilisée, elle doit être amortie sur sa durée probable d'utilisation.

Synthèse

Principes de comptabilisation des contrats de location-financement selon le référentiel français

Dans le contexte juridique français, les contrats de location-financement recouvrent généralement les contrats de crédit-bail.

En matière de comptes consolidés, le règlement CRC 99-02 prévoit la possibilité d'inscrire à l'actif les biens financés par crédit-bail. Ce retraitement facultatif est considéré comme la méthode préférentielle.

Dans les comptes individuels, la définition des actifs intégrée dans le Plan comptable général par le règlement CRC 04-06 du 23 novembre 2004 puis par le règlement de l'ANC 2015-06 qui modifie le PCG devrait logiquement conduire à l'inscription des biens pris en crédit-bail à l'actif du bilan de l'entreprise locataire.

Toutefois, les contrats de location ayant été spécifiquement exclus du champ de la réforme sur les actifs, les règles applicables avant cette réforme sont toujours en vigueur dans les comptes individuels. Ainsi, le bien, propriété du bailleur, ne doit pas figurer au bilan de l'entreprise locataire. Ce traitement n'est pas conforme aux normes IFRS.

Les principes fondamentaux de comptabilisation des contrats de crédit-bail mobilier et immobilier sont similaires pendant la période de location, lors de la levée de l'option puis en cas de cession éventuelle du bien acquis à l'issue du contrat :

- les redevances sont comptabilisées en charges (compte 612. Redevances de crédit-bail) pendant la période de location ;
- l'exercice de l'option conduit à immobiliser le bien, objet du contrat de crédit-bail, pour la valeur de l'option puis à l'amortir, le cas échéant ;
- la cession ultérieure est comptabilisée comme toute cession d'immobilisation.