

C6- Les opérations de location-financement

0. Notions préalables

- Configuration d'un contrat de crédit-bail : des redevances et une option d'achat.
- Intérêt(s) du crédit-bail pour les entreprises
- Limite(s) du crédit-bail.
- Terme anglais : leasing

1. PCG VS IFRS

- Le PCG a une approche juridique des biens détenus en crédit-bail. Au sens de la définition d'une immobilisation, l'entreprise qui contracte un crédit-bail ne contrôle pas l'immobilisation. Notamment, elle ne peut pas la vendre. De fait, les biens en CB ne sont pas activés.
- Les normes IFRS vont prévaloir le principe de la réalité économique sur la forme juridique. Le bien en CB est considéré comme contrôlé et dont on peut l'activer en inscrivant une dette au passif, celle-ci étant diminuée à chaque redevance.

2. Crédit-bail

Enregistrement des redevances :

		DEBIT	CREDIT
- date échéance -			
6122 ou 6125 44566 401 ou 512	Redevance de crédit-bail. TVA déductible sur B&S Banques ou fournisseurs de B&S <i>Redevance CB</i>	HT 20 %*HT	TTC

A noter qu'il peut ne pas y avoir de TVA déductible

A noter que les redevances peuvent être payées en fin de période ou en début de période.

2. Crédit-bail

- Une caution peut être demandée au début du contrat et rendue à la fin du contrat. Elle est souvent versée lors de la première échéance (2751 débité)
- Elle est récupérée à fin du contrat ou levée de l'option (2751 crédité)

2. Crédit-bail, inventaire

- Lors de l'inventaire, on vient constater une charge constatée d'avance (486)
- En effet, puisque on paie généralement par avance, on a payé dans le mois de décembre et cela couvre l'échéance sur une partie du mois de janvier, ou paie trimestriellement et on acquitte le 01/12/N. De fait, on a payé pour 3 mois et seul un mois doit être rattaché à l'exercice.
- On extourne en début d'exercice.
- Si on paie en fin de période, charge à payer.

2. Crédit-bail, inventaire

Ex : une entreprise a acquis une nacelle en CB. Le montant des loyers est de 1200 € payable chaque trimestre aux 01/03, 01/06, 01/09 et 01/12

		DEBIT	CREDIT
- 31/12/N -			
6122 486	Redevance de crédit-bail. Charges Constatée d'avance <i>CCA sur crédit bail</i>	800	800
		DEBIT	CREDIT
- 01/01/N+1 -			
6122 486	Redevance de crédit-bail. Charges Constatée d'avance <i>CCA sur crédit bail</i>	800	800

2. Crédit-bail, option d'achat

- En fonction des termes du contrat, l'option d'achat peut être levée ou non.
- On crée alors une immobilisation avec un plan d'amortissement

3. Crédit-bail immobilier

- Dans le cas d'un crédit-bail immobilier, le prix d'achat, lors de la levée de l'option, devra être ventilé entre immeuble et terrain. On suppose que le prix de levée d'option porte principalement sur le terrain.
- On amortit ensuite la construction sur la durée résiduelle.
- A noter que souvent, il reste très peu à payer pour l'ensemble immobilier et notamment pour le terrain, dont la valeur a pu s'apprécier.

3. Crédit-bail immobilier

- Il pourrait y avoir un arbitrage opportuniste des entreprises qui pourraient choisir le crédit bail pour déduire leurs charges plus vite qu'avec un achat à crédit.
- Pour éviter cela, on procède à une réintégration fiscale lors de la levée de l'option d'achat. Il s'agit d'aligner le traitement du crédit-bail immobilier sur celui d'un achat classique.

3. Crédit-bail immobilier

Deux réintégrations distinctes qui s'ajoutent : le terrain et la construction

- La réintégration pour le terrain : on ajoute la quote part des loyers versés qui correspondent à l'achat du terrain. En effet, ceux-ci ont été déduit quand l'amortissement du terrain n'aurait pas été possible en cas d'achat !
- La réintégration pour la construction : on calcule la VNC de ce qu'aurait été le bien si on l'avait acheté et on la diminue du prix de levée d'option.

3. Crédit-bail immobilier

Ex :

Un immeuble valorisé 200 000 € à la signature (180 000 d'immeuble, 20 000 de terrain)

L'immeuble est amorti sur 20 ans.

L'option d'achat est activable au bout de 10 ans, avec des loyers de 10 000 par an. L'option d'achat est fixée à 10 000 €

3. Crédit-bail immobilier

Ex (suite) :

Réintégration :

VNC de l'ensemble à 10 ans

$$= 200\ 000 - (180\ 000 / 20) * 10 = 110\ 000$$

Quote part du loyer non déductible

$$= 10\ 000 * 20\ 000 / 200\ 000 = 1000$$

Quote part du loyer non déductible sur le contrat : 10 000

$$\textbf{Réintégration} = \textbf{110000 - 10000 - 10000 = 90000}$$

3. Crédit-bail immobilier

- Souvent le montant de la réintégration sera donné.
- A noter que la réintégration touche l'année du rachat. Choc fiscal pour l'année du rachat.
- L'entreprise pourra bénéficier d'économies fiscale ensuite en passant des amortissements dérogatoires chaque année pour le montant suivant : réintégration / durée restante.

4. Crédit-bail sur l'annexe

- Les crédit-baux sont listés dans l'annexe.

- Les colonnes à compléter :
 - * Nature de l'immobilisation
 - * Valeur à signature du contrat
 - * coût entrée de l'actif
 - * dotations aux amortissements théoriques sur l'exercice
 - * dotations aux amortissements théoriques cumulées
 - * valeur nette
 - * Redevances de l'exercice
 - * Redevances cumulées
 - * Redevances à payer à moins d'un an
 - * Redevances à payer de 1 à 5 ans
 - * Redevance à plus de 5 ans
 - * Prix d'achat résiduel.