

## COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

### Avis CNC 2015/4 - Location-financement

Avis du 24 juin 2015<sup>1</sup>

#### Synthèse

L'élément déterminant qui distingue, sous l'angle du droit comptable, la location-financement de la simple location, réside dans la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur, au moyen des redevances échelonnées prévues par le contrat à charge du preneur, augmentées des engagements qui leur sont assimilés. Le capital investi sera, selon la situation, déterminé par la valeur d'acquisition ou par sa valeur de marché du bien concerné. Les éléments qui sont pris en compte pour vérifier s'il y a reconstitution intégrale du capital investi par le donneur seront différents selon que le contrat concerne un bien meuble ou un bien immeuble. Les intérêts et les charges liées à l'opération doivent toutefois toujours être couvertes par les redevances.

Lorsque le contrat répond à la définition comptable de la location-financement, l'opération doit être traitée selon des règles comptables spécifiques :

- Le preneur doit porter à l'actif de son bilan les droits d'usage qui lui sont accordés et enregistrer une dette au passif à concurrence de la partie des redevances qui représente le capital à rembourser. A défaut d'obligation pour le preneur de lever l'option d'achat, son montant ne constitue pas une dette à reprendre au passif. Le montant de l'éventuelle option d'achat n'est par conséquent pas non plus à prendre en compte dans la valeur d'acquisition de l'actif mais sera enregistré par le preneur sous les droits et engagements hors bilan. Le bien détenu en location-financement est amorti par le preneur selon les règles applicables à la catégorie d'actifs concernée.
- Par la conclusion du contrat de location-financement, le donneur obtient une créance sur le preneur à concurrence de la partie des redevances qui représente le capital restant dû par le preneur. Le bénéfice résultant du transfert du droit d'usage sur l'actif doit immédiatement et intégralement être comptabilisé comme produit au compte de résultats. Si le contrat de location-financement prévoit une option d'achat, dans les cas où l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que le donneur obtienne en fin du contrat le montant prévu pour la levée de l'option, elle reste inscrite au bilan parmi les autres immobilisations corporelles.

Si le contrat de location ne répond pas à la définition comptable de location-financement, il s'agit d'une simple location, aussi appelée renting, d'une location-financement opérationnelle ou d'une location-financement non full-payout. Dans ce cas, l'immobilisation corporelle donnée en location n'est pas inscrite à l'actif du bilan du locataire, mais reste inscrite à l'actif du bilan du bailleur. Les loyers sont comptabilisés directement via le résultat. Dans le cas spécifique où le contrat prévoit un premier versement important ou un premier loyer majoré, le résultat est comptabilisé dans la période à laquelle ce versement se rapporte.

Les charges ou produits découlant des opérations de sale and lease-back sont comptabilisés via les comptes de régularisation.

#### Table des matières

- I. Introduction
- II. Qualification du contrat sous l'angle du droit comptable
  - A. Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.
    - 1. Principes généraux
      - 1.1. Article 95 AR C.Soc.
      - 1.2. La notion de « capital investi » (locations-financements mobilières et immobilières)
    - 2. Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement mobilière
    - 3. Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement immobilière
  - B. Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.
- III. Traitement comptable
  - A. Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.
    - 1. Dans le chef du preneur
      - 1.1. Conclusion du contrat de location-financement

- 1.2. Pendant la durée du contrat de location-financement
- 1.3. Fin du contrat de location-financement
- 1.4. Cession du contrat de location-financement
- 1.5. Indications à fournir dans l'annexe aux comptes annuels
- 2. Dans le chef du donneur
  - 2.1. Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement
  - 2.2. Comptabilisation pendant la durée du contrat de location-financement
  - 2.3. Comptabilisation à l'expiration du contrat de location-financement
  - 2.4. Indications à fournir dans l'annexe aux comptes annuels
- B. Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.
  - 1. Dans le chef du locataire
    - 1.1. Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement
    - 1.2. Comptabilisation pendant la durée du contrat de location
    - 1.3. Indications à fournir dans l'annexe
  - 2. Dans le chef du bailleur
    - 2.1. Comptabilisation à la conclusion du contrat
    - 2.2. Comptabilisation pendant la durée du contrat de location
    - 2.3. Informations à fournir dans l'annexe
- C. Opérations de sale and lease back

## I. Introduction

Le présent avis porte sur le traitement comptable des droits d'usage sur des biens meubles et immeubles, dans le chef du preneur et du donneur du droit d'usage.

La qualification comptable du contrat (Chapitre II du présent avis) se fonde sur l'article 95 de l'AR C.Soc. et sert de base à la détermination du traitement comptable à appliquer (Chapitre III de l'avis). Sur le plan comptable, la location-financement (financière) est inscrite à l'actif du bilan du preneur si les conditions prévues par l'article 95 AR C.Soc. sont remplies (voir le Chapitre II.A et le Chapitre III.A). Toutes les opérations (location, renting, location-financement opérationnelle) qui ne remplissent pas ces conditions sont traitées dans les comptes comme de la location et ne figurent donc pas dans le bilan du locataire (voir le Chapitre II.B et le Chapitre III.B). Enfin, le présent avis examinera le traitement comptable des opérations de sale and lease back (Chapitre III.C).

## II. Qualification du contrat sous l'angle du droit comptable

### A. Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.

#### 1. Principes généraux

##### 1.1. Article 95 AR C.Soc.

1. L'article 95, AR C.Soc définit ce qu'il faut entendre sous l'angle du droit comptable par «droits d'usage dont la société dispose en vertu de contrats de location-financement »:

« III. D. Location-financement et droits similaires.

Sont portés sous cette rubrique :

- 1° les droits d'usage à long terme sur des immeubles bâtis dont la société dispose en vertu de contrats d'emphytéose, de superficie, de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction;
- 2° les droits d'usage sur des biens meubles dont la société dispose en vertu de contrats de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat, majorées, si le preneur dispose d'une option d'achat, du montant à payer en cas de levée de l'option, couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans le bien. Le montant à payer en cas de levée de l'option d'achat n'est toutefois pris en considération que s'il représente quinze pour cent au plus du capital investi par le donneur dans le bien.

Est assimilée à un prix de levée de l'option d'achat visée au 2°, dans la limite susvisée de quinze pour cent, la partie en capital des redevances prévues au contrat en cas d'usage d'une faculté de proroger l'opération.

Est assimilé à une redevance visée au 1° et 2°, pour autant qu'il soit déterminé :

- a) le montant dû par le preneur pour l'acquisition des droits réels que le donneur possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, il s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits;
- b) dans le chef du donneur, le montant à recevoir par lui d'un tiers pour la cession des droits réels qu'il possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, ce tiers s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces

droits. »

2. L'article précise les caractéristiques auxquelles un contrat de location-financement doit répondre sous l'angle du droit comptable. Parmi les immobilisations corporelles, une distinction est opérée entre les droits d'usage à long terme sur des immeubles bâtis (location-financement immobilière)<sup>2</sup> et les droits d'usage sur des biens meubles (location-financement mobilière)<sup>3</sup>. S'il est satisfait aux conditions prévues par l'article 95 AR C.Soc., tant le donneur que le preneur doivent traiter l'opération dans leurs comptes selon les règles spécifiques prévues par l'AR C.Soc. applicables aux opérations de location-financement.
3. La location-financement visée à l'article 95 de l'AR C.Soc. est invariablement désignée dans la doctrine comme une « location-financement financière » ou full-payout lease. Si le contrat ne répond pas à la qualification de location-financement financière, il s'agit d'une location, une location-financement opérationnelle ou non full-payout lease (voir le point I.B. Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.).
4. La Commission tient à souligner qu'il découle de l'article 95 AR C.Soc. (et du fait que dans le schéma du bilan les actifs faisant l'objet d'une location-financement sont répertoriés sous les immobilisations corporelles) que le traitement comptable prescrit par l'AR C.Soc. est uniquement applicable aux contrats de location-financement qui ont pour objet des immobilisations corporelles.
5. De l'avis de la Commission, la qualification comptable de l'opération doit être arrêtée à la conclusion du contrat. Dans le chef tant du donneur que du preneur, la qualification est arrêtée par l'organe de gestion de la société, sur la base de la définition de l'article 95 de l'AR C.Soc. et des éléments factuels propres au cas d'espèce. Tant le donneur que le preneur doivent prendre en compte toutes les caractéristiques du contrat. En principe, la qualification comptable du contrat sera identique dans le chef du preneur et du donneur : le bien en location-financement sera, sous l'angle juridique et économique, détenu soit par l'un, soit par l'autre. Il peut toutefois arriver - par exemple, dans le cas d'un engagement de rachat du fournisseur dont le preneur n'avait pas connaissance - que le même contrat soit qualifié comme une location-financement opérationnelle dans le chef du preneur et comme une location-financement financière dans le chef du donneur. La Commission est d'avis que cette situation est envisageable dans les cas où le preneur ne peut pas avoir connaissance de certaines informations. Dans le cas de sociétés liées, l'échange d'information est d'office présumé possible.
6. Le principe le plus important pour qualifier une opération de location-financement financière est qu'en termes économiques, l'opération s'analyse comme une opération de nature essentiellement financière et que l'ensemble des risques et avantages attachés au bien est considéré avoir été transféré en substance, lorsque l'opération répond aux conditions de l'article 95 de l'AR C.Soc.

## 1.2. La notion de « capital investi » (locations-financements mobilières et immobilières)

7. L'élément déterminant qui distingue, sous l'angle du droit comptable, la location-financement immobilière des opérations de location simple à long terme, réside dans la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction au moyen des redevances échelonnées prévues par le contrat à charge du preneur, augmentées des engagements qui leur sont assimilés. La Commission souligne que conformément à l'article 32 de l'AR C.Soc., la reconstitution intégrale du capital doit s'interpréter dans le respect des critères de prudence, de sincérité et de bonne foi, compte tenu des conditions normales du marché. Ainsi, un contrat prévoyant une reconstitution du capital à concurrence de 90 % mais assortie d'un taux d'intérêt supérieur au taux appliqué couramment sur le marché à la même époque pour de telles opérations et couvrant la différence, devrait être considéré comme répondant à la condition de reconstitution intégrale du capital.<sup>4</sup> En d'autres termes, le taux d'intérêt appliqué doit être conforme au marché et ne peut pas être augmenté de manière artificielle dans le but d'éviter que le contrat soit qualifié de location-financement financière. De l'avis de la Commission, le taux d'intérêt appliqué doit correspondre au taux d'intérêt qui aurait été fixé si le même contrat avait été conclu avec un tiers, eu égard à la situation du preneur au moment de la conclusion du contrat.
8. En ce qui concerne l'interprétation de la notion de reconstitution intégrale du capital investi, la Commission remarque encore que le texte de l'AR C.Soc. vise manifestement le cas-type le plus fréquent, où le bien est acquis ou construit par le donneur après qu'il ait conclu un contrat de location-financement avec le preneur et où, dès lors, l'acquisition ou la construction de l'immeuble et sa remise en location-financement constituent des opérations étroitement liées. Dans ces cas le capital investi est égal à la valeur d'acquisition du bien augmentée des charges supplémentaires.
9. De l'avis de la Commission, on ne peut toutefois pas en déduire une interprétation exclusivement littérale pour des conventions qui diffèrent des contrats-types de location-financement. Comme mentionné ci-dessus, le rapport au Roi précédant l'AR du 3 décembre 1993 précise en effet que la reconstitution intégrale du capital dont question dans la définition, doit s'interpréter de bonne foi, compte tenu des conditions normales de marché.

En cas de contrats sur des droits d'usage, qui ne portent pas sur un bien acheté ou construit spécialement par le donneur selon les exigences spécifiques du preneur, mais sur un bien faisant déjà partie du patrimoine du donneur, il n'est pas rare qu'en raison de l'évolution générale de l'économie et également de la situation du marché immobilier, la valeur d'acquisition de la construction soit sensiblement inférieure à sa valeur de marché au moment de la conclusion du contrat avec le preneur. De l'avis de la Commission, il y a lieu de se référer dans ce cas à la valeur de marché, c'est-à-dire le montant pour lequel un bien appartenant à un vendeur bien informé et agissant de plein gré, peut être cédé à un acheteur bien informé et agissant de plein gré, à la date de conclusion du contrat de location et dans des conditions concurrentielles, pour les raisons suivantes:

1. Normalement les parties auront retenu cette valeur pour déterminer les conditions auxquelles les droits d'usage sont accordés au

preneur.

2. Une référence faite à une valeur d'acquisition (le cas échéant sensiblement) inférieure risque de transformer en opération de location-financement, et dès lors en une opération de nature financière s'apparentant à une opération de crédit, une opération qui dans la commune intention des parties ne répond pas à ces caractéristiques.
  3. C'est au moment de la conclusion de la convention portant octroi au preneur des droits d'usage à long terme que l'on doit se placer pour qualifier l'opération de location simple ou de location-financement. A cet égard, le coût historique du bien n'est pas pertinent, ni en termes économiques ni en termes financiers. Ce n'est que dans la mesure où la reconstitution porte sur la valeur de marché du bien à ce moment, que joue la présomption que l'essentiel des avantages et des risques afférents au bien sont transférés au preneur.
10. En ce qui concerne la qualification à réserver à des contrats portant sur la location par le bailleur de biens qu'il a produits lui-même, lorsque le montant en capital compris dans les redevances échelonnées, couvre le coût de revient des biens en cause mais est inférieur au prix que le bailleur aurait obtenu s'il avait conclu au sujet des mêmes biens, avec la même contrepartie et à la même époque, non pas un contrat de location mais un contrat de vente, la Commission est d'avis qu'il faut tenir compte de ce dernier montant (prix de vente) pour déterminer si le montant investi est reconstitué intégralement et donc pas du coût de revient du bien concerné. Une opération qui couvre uniquement un coût de revient inférieur à la valeur de marché ne peut pas être considéré comme une opération de location-financement, mais constitue une simple location mobilière ou immobilière qui doit dès lors être traitée comme telle dans les comptes.

En d'autres termes, la Commission est d'avis que dans un contrat où il y a confusion entre la qualité de producteur du bien et celle de bailleur, le montant investi dans l'opération de location-financement doit sur le plan de la qualification comptable, s'entendre non pas du coût de revient du bien en cause, mais du prix que le producteur-bailleur aurait obtenu à la même époque s'il avait conclu, au lieu d'une opération de location-financement, une opération de vente (en tenant compte d'éventuelles remises, ristournes ou rabais qui auraient été consentis à la même contrepartie). Lorsque le montant en capital compris dans les redevances échelonnées à payer - le cas échéant y compris en cas de location-financement mobilière, le prix à payer en cas de levée d'une option d'achat ou y compris les loyers à verser en cas de prolongation du contrat - ne couvre pas le prix de vente, il est évident qu'en termes économiques, l'opération ne s'analyse pas comme une opération de nature essentiellement financière et qu'il n'y a pas de transfert substantiel des risques et avantages attachés au bien. Le producteur reste en risque sur sa marge commerciale et doit donc logiquement retrouver le bien dans son patrimoine à l'expiration du contrat. Une telle opération doit dès lors s'analyser comme une location mobilière ou immobilière et non comme une location-financement.

11. Lorsque le donneur a acquis un bien ancien (par exemple, un bâtiment ou une machine) destiné à être substantiellement rénové ou modernisé pour le donner ensuite en location-financement, le capital investi sera égal au prix d'acquisition initial du bien, augmenté des frais engagés pour sa modernisation et/ou rénovation, sauf si la valeur de marché du bien après sa rénovation ou modernisation est supérieure ; dans ce cas, il y a lieu de tenir compte de cette valeur de marché supérieure. Si auparavant le bien faisait déjà partie du patrimoine du donneur et que ce dernier procède à sa rénovation ou à la modernisation, le capital investi correspond à la valeur de marché du bien à l'issue des travaux de rénovation ou de modernisation.

12. Dans les cas où le donneur a obtenu de son fournisseur une remise (remise pour quantités, remise de fin d'année, etc.), il convient d'en tenir compte dans la détermination du capital investi, à condition que le montant exact de cette remise soit connu au début du contrat de location-financement. Cette situation surviendra davantage s'il s'agit de location-financement de biens meubles qu'en cas de location-financement de biens immeubles.

## 2. Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement mobilière

13. Conformément à l'article 95 de l'AR C.Soc. sont portés sous la rubrique D. Location-financement et droits similaires:

« 2° les droits d'usage sur des biens meubles dont la société dispose en vertu de contrats de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat, majorées, si le preneur dispose d'une option d'achat, du montant à payer en cas de levée de l'option, couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans le bien. Le montant à payer en cas de levée de l'option d'achat n'est toutefois pris en considération que s'il représente quinze pour cent au plus du capital investi par le donneur dans le bien.

Est assimilée à un prix de levée de l'option d'achat visée au 2°, dans la limite susvisée de quinze pour cent, la partie en capital des redevances prévues au contrat en cas d'usage d'une faculté de proroger l'opération.

Est assimilé à une redevance visée au 1° et 2°, pour autant qu'il soit déterminé :

- a) le montant dû par le preneur pour l'acquisition des droits réels que le donneur possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, il s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits;
- b) dans le chef du donneur, le montant à recevoir par lui d'un tiers pour la cession des droits réels qu'il possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, ce tiers s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits. »

14. Pour qu'une opération puisse être qualifiée de location-financement mobilière, les redevances échelonnées dues en vertu du contrat, majorées le cas échéant, du montant à payer en cas de levée de l'option (option d'achat, option de prorogation du preneur ou option de vente du donneur), doivent couvrir, outre les intérêts et les charges de l'opération, au moins la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans le bien, objet du contrat.<sup>5</sup> La reconstitution intégrale du capital investi est arrêtée par un plan de remboursement qui permet de vérifier si la fraction comprise dans les versements assure le remboursement de la totalité du capital. Ce plan de remboursement

doit également assurer que toutes les charges supportées par le donneur (charges financières, frais de transport...) sont intégralement recouvrées au moment de la conclusion du contrat.

Toujours de l'avis de la Commission, la reconstitution du capital investi devra être établie sur base des redevances dues au cours de la première période non résiliable du contrat. Ceci implique que si le contrat prévoit que la rupture anticipée donne lieu au paiement d'une indemnité de rupture correspondant aux échéances restantes, cette indemnité sera prise en compte pour établir la reconstitution du capital investi.

#### Option d'achat dans le chef du preneur

15. Une option d'achat ou un transfert de propriété de l'actif à l'échéance du contrat de location-financement financière peut constituer un élément normal de ce contrat,<sup>6</sup> puisque le capital investi a été reconstitué mais qu'il est probable qu'il subsiste, à l'échéance du contrat, une valeur d'utilisation effective de l'actif pour le preneur. L'insertion dans le contrat d'une clause prévoyant une telle option d'achat ou un tel transfert automatique de propriété n'est pas considérée comme un élément déterminant pour la qualification comptable du contrat<sup>7</sup>. Même en l'absence d'option d'achat ou de transfert automatique de propriété, le contrat peut être qualifié de location-financement.

Si le contrat prévoit une option d'achat au profit du preneur, le prix à payer en cas d'exercice de cette option d'achat est pris en considération en tant qu'élément de reconstitution du capital investi, à condition qu'il soit hautement probable que l'option sera effectivement levée à l'expiration du contrat. Cette probabilité devant être appréciée à la conclusion du contrat, il est prévu, de façon quelque peu forfaitaire, qu'en principe, le montant à payer en cas de levée de l'option ne sera pris en considération que s'il représente quinze pour cent au plus du capital investi par le donneur dans le bien en cause.<sup>8</sup> En effet, si le prix d'exercice de l'option représente un montant supérieur, cela pourrait traduire que le donneur n'a pas effectivement transféré au preneur l'essentiel des risques et avantages afférents au bien et que l'opération ne s'apparente dès lors pas à une opération de crédit.<sup>9</sup> De l'avis de la Commission, cette règle implique que si la reconstitution du capital, augmenté des intérêts et des charges, est déjà couverte sans tenir compte de l'option d'achat éventuelle, le contrat sera qualifié de contrat de location-financement au sens de l'article 95 de l'AR C.Soc.

#### Option de prorogation dans le chef du preneur

16. Il est possible de prévoir le droit pour le preneur de proroger le contrat.<sup>10</sup> Dans ce cas, il s'agit d'une faculté ouverte au preneur lui permettant de reconduire le contrat moyennant une redevance inférieure.<sup>11</sup> Au cas où le preneur peut proroger la location-financement mobilière moyennant le paiement de redevances périodiques complémentaires et pour autant que celles-ci ne dépassent pas 15 % du capital investi au moment de la conclusion du contrat, la fraction comprise dans ces versements qui représente le capital investi est à prendre en considération pour établir s'il y a reconstitution intégrale du capital investi. Les redevances périodiques complémentaires ne sont cependant pas prises en compte pour déterminer s'il y a reconstitution du capital, si la partie du capital comprise dans les redevances complémentaires (« la fraction du capital comprise dans la redevance prévue au contrat ») dépasse quinze pour cent du capital investi.

#### Option de vente dans le chef du donneur

17. Dans le cas où le donneur se réserve une option de vente du bien en cause, soit à l'égard du preneur,<sup>12</sup> soit à l'égard d'un tiers,<sup>13</sup> généralement le fournisseur du bien, ou qu'il obtient du preneur ou d'un tiers un engagement d'acquisition du bien en cause, l'essentiel des risques et avantages attachés au bien est transféré. Il est dès lors normal que le prix d'exercice de l'option de vente ou le prix à payer en vertu de l'engagement d'achat soit pris en compte pour constater la reconstitution intégrale du capital dans le chef du donneur, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la limite susvisée de quinze pour cent. Le prix à obtenir par le donneur en cas de levée de l'option de vente ou d'exercice de l'engagement d'acquisition n'est toutefois pris en considération que s'il est fixé et si l'engagement a été souscrit au moment de la conclusion de l'opération de location-financement.<sup>14</sup>

### 3. Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement immobilière

18. Conformément à l'article 95 de l'AR C.Soc., sont portés sous la rubrique D. Location-financement et droits similaires:

« 1° les droits d'usage à long terme sur des immeubles bâtis dont l'entreprise dispose en vertu de contrats d'emphytéose, de superficie, de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction;

Est assimilé à une redevance visée au 1° et 2°, pour autant qu'il soit déterminé :

- a) le montant dû par le preneur pour l'acquisition des droits réels que le donneur possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, il s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits;
- b) dans le chef du donneur, le montant à recevoir par lui d'un tiers pour la cession des droits réels qu'il possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, ce tiers s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits. »

19. En ce qui concerne la location-financement immobilière, le critère déterminant est la question de savoir si les redevances échelonnées prévues au contrat (le cas échéant, augmentées du montant de l'option de vente) permettent la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans l'immeuble, augmenté des intérêts et des charges de l'opération.<sup>15</sup> La reconstitution intégrale du capital investi est arrêtée par un plan de remboursement qui permet de vérifier si la fraction qui représente le capital comprise dans les versements assure le remboursement de la totalité du capital (à l'exclusion des intérêts et des coûts). Pour être tout à fait certain, il y a lieu de s'assurer au

moment de la conclusion du contrat que toutes les charges supportées par le donneur (charges financières, charges liées à la construction de l'immeuble, le coût réel ou d'opportunité lié à la jouissance du terrain) sont intégralement recouvrées. La partie des redevances à prendre en compte pour déterminer s'il y a reconstitution du capital investi dans la construction s'entend donc à l'exclusion de la redevance pour l'usage du terrain, qui sera prise en compte au titre de charge de l'opération. La Commission souligne que la partie de la redevance qui couvre le terrain doit être déterminée conformément à sa valeur de marché.

La Commission est également d'avis que la reconstitution du capital investi devra être établie sur la base de l'ensemble des redevances dues au cours de la première période non résiliable. Ceci implique que si le contrat prévoit que la rupture anticipée du contrat donne lieu au paiement d'une indemnité de rupture correspondant aux échéances restantes, cette indemnité sera prise en compte pour déterminer s'il y a reconstitution du capital investi.

20. Dans le cas spécifique où le preneur ou un tiers détient le terrain en propriété et cède au donneur un droit réel sur ce terrain, tel qu'un droit de superficie prévu par la loi du 10 janvier 1824, le donneur devra, en règle générale, payer une redevance au preneur ou au tiers pour l'exercice de ce droit réel. Cette charge doit également être couverte par la reconstitution des charges liées à l'opération.

Un droit d'emphytéose établi en vertu d'une location-financement immobilière se caractérise par le fait que le donneur a versé un canon unique comportant une redevance pour la construction, d'une part, et une redevance pour le terrain, d'autre part. Contrairement au cas où le donneur est le plein propriétaire du terrain, la valeur de l'investissement du donneur comprise dans la redevance pour le terrain est limitée dans le temps, notamment pour la durée du droit d'emphytéose. Pour établir s'il y a la reconstitution en capital, la redevance pour le terrain est ventilée sur la durée de la location-financement, d'une part, et la durée suivant l'échéance du contrat de location-financement, d'autre part. Pour satisfaire aux conditions de la reconstitution du capital, le montant afférent à la période ultérieure à l'échéance du contrat de location-financement n'est pas pris en compte pour déterminer s'il y a reconstitution du capital.

#### Exemple

Un donneur verse un canon unique de 1.000 en vertu d'une emphytéose de 27 ans sur une construction nouvellement érigée dont les charges exposées pour la construction représentent 730 et la redevance pour le terrain 270. La durée du contrat de location-financement est de 15 ans. A l'expiration du contrat de location-financement, la durée de l'emphytéose restant à courir est de 12 ans. Les redevances payées par le preneur en vertu du contrat de location-financement doivent couvrir le capital investi dans la construction (730), d'une part, et l'usage du terrain durant 15 ans ( $15/27 \times 270 = 150$ ), d'autre part. Le montant de l'option d'achat correspondra normalement à la valeur résiduelle de la redevance pour l'usage du terrain pour la période prenant cours à l'expiration du contrat de location-financement et à l'échéance de l'emphytéose, c'est-à-dire, 12 ans ( $12/27 \times 270 = 120$ ).<sup>16</sup>

21. Le montant de l'option d'achat ou l'option de prorogation ouverte au preneur n'est pas pris en considération pour établir si la location-financement immobilière emporte la reconstitution intégrale du capital investi dans la construction. Le prix pour la levée de l'option d'achat au profit du preneur ne peut être pris en considération que s'il s'agit d'opérations afférentes à des biens meubles (voir supra, aux points 15 et 16). Cette distinction avec la location-financement mobilière s'explique par le fait que très fréquemment l'opération de location-financement immobilière représente, quant à la construction, une opération de type financier jumelée à un investissement de type spéculatif en ce qui concerne le terrain.<sup>17</sup>

22. En cas d'option de vente dans le chef du donneur, le prix à payer à la levée de cette option constitue un élément à ajouter aux redevances périodiques pour établir s'il y a reconstitution intégrale du capital investi, que la contrepartie de l'option soit le preneur<sup>18</sup> ou un tiers<sup>19</sup>.

23. Si l'article 95 de l'AR C.Soc. indique les éléments à prendre en considération pour pouvoir établir la reconstitution intégrale du capital investi dans la construction, il ne définit cependant pas la notion de capital investi. Le contenu de cette notion de « capital investi » a été examiné par la Commission et exposé sous les points 8 à 12 du présent avis.

24. Le transfert - automatique<sup>20</sup> ou à l'option du preneur (option d'achat) - au terme du contrat, des droits réels que le donneur détient sur l'immeuble en cause, bien que parfois prévu par des contrats, ne constitue pas sous l'angle du droit comptable un critère essentiel de la qualification de l'opération comme location-financement.<sup>21</sup>

25. Enfin, la Commission est d'avis que les contrats de bail commercial ne relèvent pas de la notion de « contrats similaires » énoncée à l'article 95 AR C.Soc. dès lors que le Rapport au Roi précédant l'AR du 12 septembre 1983 modifiant l'AR du 8 octobre 1976 précise clairement que la rubrique Location-financement et droits similaires est circonscrite aux contrats qui en raison de leurs caractéristiques revêtent dans le chef du preneur le caractère d'une affectation durable à son exploitation et dans le chef du donneur le caractère d'une opération de crédit.<sup>22</sup>

#### **B. Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.**

26. Si le contrat de location ne répond pas à la définition de location-financement telle que prévue à l'article 95 de l'AR C.Soc., il s'agit d'une location, appelée renting, d'une location-financement opérationnelle ou d'une location-financement non full-payout. Dans ces cas, l'immobilisation corporelle donnée en location n'est pas inscrite à l'actif du bilan du preneur.

### **III. Traitement comptable**

27. Lorsque le contrat de location-financement répond à la définition de location-financement susvisée, l'opération doit être traitée selon les

règles comptables qui lui sont spécifiquement applicables.

## **A. Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.**

### **1. Dans le chef du preneur**

#### **1.1. Conclusion du contrat de location-financement**

28. Conformément à l'article 62, alinéa 1<sup>er</sup> de l'AR C.Soc. les droits d'usage dont la société dispose sur des immobilisations corporelles en vertu de contrats de location-financement ou de contrats similaires sont portés à l'actif, à concurrence de la partie des versements échelonnés prévus au contrat, représentant la reconstitution en capital de la valeur du bien, objet du contrat.

Étant donné que l'article 62 vise uniquement « la partie des versements échelonnés prévus au contrat », la Commission est d'avis que le montant de l'option d'achat et le montant de l'option de vente ne sont pas enregistrés sous les immobilisations corporelles. En effet, pour la détermination de la valeur d'acquisition de l'actif détenu en location-financement, ces montants ne peuvent pas être assimilés à un « versement ».

Toutes les charges supplémentaires imputées au preneur (par exemple les frais de transport, les frais de la première mise en service, ...) doivent également être comptabilisées par le preneur au débit du compte 25 Immobilisations détenues en location-financement et droits similaires puisqu'elles font partie de la valeur d'acquisition du bien pris en location-financement.

29. La question se pose de savoir à quel moment les actifs doivent être inscrits au bilan. En effet, le moment où le contrat de location-financement est signé ne correspond pas nécessairement au moment où le preneur acquiert les droits d'usage. La Commission est d'avis que c'est au moment où l'essentiel des risques et avantages attachés au bien sont transférés au preneur que ce dernier doit porter à l'actif de son bilan l'actif détenu en location-financement.<sup>23</sup> Il n'existe pas de règle générale pour déterminer ce moment : il sera fixé sur la base des dispositions prévues au contrat et dépendra de la nature du bien en question.<sup>24</sup> Si ce moment intervient après la signature du contrat de location-financement, l'existence du contrat de location-financement sera reprise parmi les droits et engagements hors bilan. Dans le cas spécifique où des versements en vertu de la location-financement sont effectués avant le transfert des droits d'usage, le preneur enregistre les versements sous le poste de l'actif Immobilisations en cours et acomptes versés.

30. En même temps que l'inscription à l'actif, le preneur enregistre une dette au passif du bilan (sous la rubrique VIII.A.3. Dettes de location-financement et assimilées et sous la rubrique IX.A Dettes à plus d'un an échéant dans l'année), à concurrence de la fraction de redevances qui représentent le capital à rembourser. Les engagements corrélatifs portés au passif (c.-à-d. les dettes de location-financement) sont évalués chaque année en fonction des versements échelonnés afférents aux exercices ultérieurs, représentant la reconstitution en capital de la valeur du bien, objet du contrat.<sup>25</sup> En fonction de la durée, une partie de cette dette sera enregistrée parmi les dettes à plus d'un an (compte PCMN 172 Dettes de location-financement et assimilés) et la partie résiduelle parmi les dettes échéant dans l'année (compte PCMN 422 Dettes de location-financement et assimilés).<sup>26</sup>

31. Étant donné que le preneur n'a pas d'obligation de lever l'option d'achat, son montant ne constitue pas une dette à reprendre au passif de son bilan. Le montant de l'éventuelle option d'achat n'est dès lors pas intégré dans la valeur d'acquisition de l'actif mais enregistré par le preneur sous les droits et engagements hors bilan, plus particulièrement sous les comptes 09 (Droits et engagements divers).

#### **1.2. Pendant la durée du contrat de location-financement**

1.2.1 Écritures à passer chaque année (paiement de l'annuité,<sup>27</sup> amortissements, transfert aux dettes à court terme, prorata des charges d'intérêts)

32. Le preneur paie l'annuité à chaque échéance. Dans les comptes du preneur, la redevance de location-financement est décomposée, par période, en une composante capital, affectée au remboursement du capital investi dans le bien, et en une composante intérêts, couvrant les intérêts payés en rémunération du financement et les autres charges. Lors du paiement de chaque redevance périodique, la partie qui représente le remboursement en capital est portée en déduction de la dette restant due par le preneur en vertu du contrat de location-financement. La partie qui représente les charges est comptabilisée au titre de charge financière.<sup>28</sup>

33. Le bien détenu en location-financement est amorti par le preneur selon les règles applicables à l'actif sous-jacent.<sup>29</sup>

La période d'amortissement doit commencer au plus tard au moment de la mise en service effective ou potentielle de l'installation ou du bâtiment. Si le preneur procède déjà à des versements avant le transfert des droits d'usage, il enregistre ces versements à son bilan au titre d'acomptes et il peut déjà les amortir.

La valeur d'acquisition<sup>30</sup> sert de base de calcul pour les amortissements. Celle-ci représente la partie des redevances échelonnées prévues au contrat, qui servent à la reconstitution en capital de la valeur du bien, objet du contrat, augmentées des charges (à supporter par le preneur). L'entreprise est libre d'adopter des règles d'amortissement en fonction de l'usage du bien.

Le droit comptable n'impose pas de méthodes ou rythmes d'amortissement spécifiques, mais prévoit uniquement que les amortissements doivent être répartis sur la durée d'utilité ou d'utilisation probable de l'élément de l'actif sous-jacent<sup>31</sup> faisant l'objet du contrat de location-financement.<sup>32</sup> Si les dispositions fiscales en la matière autorisent des amortissements accélérés, les immobilisations peuvent notamment faire l'objet d'un plan d'amortissement accéléré.<sup>33</sup>

Bien que la Commission ait formulé l'avis qu'il est logique d'amortir les frais accessoires selon les mêmes modalités et les mêmes rythmes que le principal, il n'y a pas d'objection à l'encontre d'un amortissement intégral des frais accessoires pendant l'exercice au cours duquel ils sont exposés ou d'un amortissement à un taux dépassant le taux d'amortissement appliqué au prix en principal, si un tel amortissement est fiscalement admis.<sup>34</sup>

Si le preneur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation au cours du contrat (voir le point 37), il peut, à condition d'avoir porté ces charges à l'actif, amortir ces travaux selon les principes exposés ci-dessus. Lorsque le preneur n'utilise plus le bien détenu en location-financement, il doit acter un amortissement exceptionnel.

34. Conformément à l'article 95 de l'AR C.Soc la partie de la dette échéant au cours de l'exercice suivant est transférée aux dettes à court terme en fin de chaque exercice.

35. Si l'échéance de la redevance périodique ne correspond pas à la date d'inventaire, le prorata de charges d'intérêts est comptabilisé à la clôture de l'exercice conformément à l'article 95 de l'AR C.Soc. Au début de l'exercice suivant cette charge est extournée.

#### 1.2.2 Plus-values de réévaluation

36. Au cours de la durée du contrat, il n'est pas exclu que le preneur réévalue le bien détenu en location-financement, s'il est satisfait aux conditions pour la réévaluation.<sup>35</sup>

La Commission entend souligner, outre la prudence qui doit présider de façon générale aux réévaluations, la circonspection qui doit accompagner de manière particulière l'incorporation au capital d'une telle plus-value. La Commission recommande de n'incorporer en aucun cas au capital une plus-value de réévaluation actée sur un droit temporaire.

#### 1.2.3 Provisions pour réparations à effectuer au bien détenu en location-financement

37. S'il est prévu au contrat de location-financement que le preneur doit remettre le bien détenu en location-financement en son pristin état en fin du contrat, le preneur constituera, le cas échéant, au cours de la durée du contrat une provision pour les réparations à effectuer.

#### 1.2.4 Travaux d'amélioration ou de transformation

38. La Commission est d'avis que les travaux d'amélioration ou de transformation effectués aux biens détenus en location-financement doivent être comptabilisés sur le compte 26 Autres immobilisations corporelles.

### 1.3. Fin du contrat de location-financement

39. Au terme du contrat, lorsque sa durée vient à échéance, les situations suivantes peuvent se présenter :

1) En cas d'option d'achat, le preneur peut lever l'option et payer le prix de l'option. Le droit d'acquisition dans le cadre de l'option cesse d'exister du fait de son exercice, entraînant la contre-passation des écritures hors bilan y afférentes. Le preneur transfère la valeur d'acquisition ainsi que les amortissements déjà actés, des comptes 25 à la rubrique correspondante des immobilisations corporelles (Terrains et constructions, Installations, machines et outillage, Mobilier et matériel roulant).

A l'occasion de la levée de l'option, la valeur d'acquisition de l'élément de l'actif sera augmentée du montant de l'option.

- Dans la plupart des cas, le preneur continue par la suite à affecter le bien à un usage professionnel. Dans ce cas, le montant de l'option d'achat est porté à l'actif sous la rubrique correspondante des immobilisations corporelles et amorti sur la durée d'utilisation restant à courir du bien.
- Si le preneur n'utilise plus l'immobilisation pour son activité professionnelle, le bien est transféré au compte 26 Autres immobilisations corporelles. Le cas échéant, la valeur doit immédiatement être réduite à sa valeur de réalisation probable.

2) Si le preneur ne procède pas à l'acquisition du bien, parce qu'il ne lève pas l'option ou parce qu'il est prévu au contrat que le bien sera remis au donneur au terme du contrat, il y a uniquement lieu d'action dans les comptes la fin du contrat. Les comptes d'actif relatifs au bien détenu en location-financement sont crédités et l'éventuelle partie résiduelle fait l'objet d'un amortissement exceptionnel (dans les cas où la période d'amortissement est plus longue que la durée du contrat de location-financement). Si le contrat de location-financement comprend une option d'achat, les comptes hors bilan sont extournés.

### 1.4. Cession du contrat de location-financement

40. Lorsque le preneur cède ses droits à un tiers avant l'échéance initialement prévue, cette opération devra être comptabilisée, dans le chef de l'acquéreur conformément aux principes généralement applicables en matière du traitement comptable de contrats de location-financement. Au regard des circonstances très diverses qui peuvent se présenter, la Commission est d'avis qu'il n'est pas opportun de proposer un traitement comptable général.

### 1.5. Indications à fournir dans l'annexe aux comptes annuels

41. Les informations relatives au contrat de location-financement à reprendre par le preneur dans l'annexe sont les suivantes:

- III.D. Un état des immobilisations corporelles repris sous le poste Location-financement et droits similaires, mentionnant la valeur d'acquisition (au terme de l'exercice précédent, ses mutations au cours de l'exercice ainsi que le montant de la valeur d'acquisition en fin d'exercice), les plus-values éventuelles, les amortissements et la valeur comptable nette en fin d'exercice, ventilant celles-ci en Terrains et constructions, Installations, machines et outillage, Mobilier et matériel roulant.
- X. Un état des dettes comportant une ventilation des dettes à l'origine à plus d'un an, selon que leur durée résiduelle (un an au plus, plus d'un an mais de cinq ans au plus, ou de plus de cinq ans). L'annexe doit également mentionner si les dettes ou des parties de ces dettes sont garanties par les pouvoirs publics belges ou par des sûretés réels;
- XVII.A.4. les droits d'acquisition d'immobilisations ;

L'annexe doit également comporter un résumé des règles d'évaluation.

Par ailleurs, la Commission recommande de donner dans l'annexe une description générale des principales clauses des contrats de location-financement, parmi lesquelles, le cas échéant:

- l'existence et les conditions de redevances conditionnelles prévues dans le contrat de location-financement;
- l'existence et le contenu ou le montant des options de prorogation ou d'achat; et
- les limitations découlant des contrats de location-financement, telles que des limitations relatives à des distributions de dividende, au financement complémentaire et à la conclusion d'autres contrats de location-financement.

## 2. Dans le chef du donneur

### 2.1. Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement

#### 2.1.1 Comptabilisation de la créance de location-financement

42. Par la conclusion du contrat de location-financement, le donneur obtient une créance sur le preneur: les remboursements en capital restant dus par le preneur sont comptabilisés à l'actif des comptes du donneur parmi les créances (V.B. et VII.B.).<sup>36</sup> Il s'agit d'une créance à terme composée de la partie des redevances à payer par le preneur qui reconstitue le capital investi.

En fonction de la durée, la créance est à reprendre parmi les créances à plus d'un an (PCMN 29 pour les redevances échéant lors de l'exercice en cours), ou parmi les créances à un an au plus (PCMN 40 et 41 pour les redevances échéant lors de l'exercice en cours).

Si la location-financement constitue l'activité normale de l'entreprise, la créance sera comptabilisée parmi les créances commerciales (PCMN 2900 et 400). En revanche, si la location-financement constitue une activité occasionnelle, la créance sera comptabilisée parmi les créances diverses (PCMN 2910 et 416).

#### 2.1.2 Comptabilisation du bénéfice résultant du transfert du droit d'usage

43. Quelle méthode de comptabilisation faut-il retenir lorsqu'à la conclusion d'un contrat de location-financement, il apparaît que la créance de location-financement que le donneur acquiert à l'égard du preneur, excède le coût d'acquisition<sup>37</sup> du bien donné en location?

De l'avis de la Commission, l'écart existant entre, d'une part, le coût d'acquisition du bien destiné à être donné en location-financement et d'autre part, le montant de la créance détenue vis-à-vis du preneur, doit immédiatement et intégralement être comptabilisé au compte de résultats comme produit. Par la conclusion du contrat de location-financement suivi de la livraison du bien au preneur, c'est-à-dire par le transfert du droit d'usage du bien au preneur, le donneur s'est en effet acquitté de son obligation principale, le contrat de location-financement ne constituant pas dans son chef un contrat à prestations échelonnées ou successives. En application de l'article 33, alinéa 4 de l'AR C.Soc. qui prévoient qu'il doit être tenu compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement des charges ou produits, il y a lieu d'acter immédiatement le bénéfice réalisé sur l'opération en question. A cet égard, il convient de relever que la créance de location-financement que le donneur porte à l'actif à la suite de la conclusion du contrat de location-financement correspond à la valeur en capital du bien sur lequel porte le contrat. Ceci résulte a contrario du prescrit de l'article 62 de l'AR C.Soc. concernant le traitement comptable du contrat de location-financement dans le chef du preneur. La fraction des redevances périodiques qui correspond aux intérêts n'est en revanche pas portée à l'actif par le donneur, mais prise en résultats au fur et à mesure des versements périodiques. Il est donc erroné de déduire de la règle selon laquelle l'écart entre le prix d'acquisition du bien et la créance à l'égard du preneur doit être immédiatement pris en résultats, que l'écart entre, d'une part, la somme de la partie des redevances afférente à la reconstitution du capital et les d'intérêts capitalisés compris dans les redevances périodiques de location-financement, et, d'autre part, le prix d'acquisition du bien donné en location-financement payé par le donneur, pourrait ou devrait être comptabilisé immédiatement et intégralement comme un bénéfice réalisé.

Le transfert des droits d'usage donne lieu aux écritures suivantes:

290 Clients  
 (ou 291 Autres créances: créances en compte)  
 à 700 à 707 Ventes et prestations de services

22..9 Amortissements actés sur réductions de valeur sur immobilisation corporelles  
à 24..9  
ou 26..9  
700 à 707 Ventes et prestations de services

à 23 Installations, machines et outillage  
(où 26 Ventes immobilisations corporelles  
ou 22 Terrains et constructions  
ou 24 Mobilier et matériel roulant)  
741 Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisation corporelles

2.1.3 Comptabilisation soit du prix d'exercice de l'option, soit de la valeur résiduelle du bien donné en location-financement à l'expiration du contrat

44. En ce qui concerne les contrats de location- financement prévoyant une option d'achat, les règles suivantes s'appliquent à la comptabilisation du montant à payer par le preneur pour lever l'option ou à la valeur résiduelle de l'actif en fin de contrat:

- Dans les cas où l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que le donneur obtienne en fin du contrat le montant prévu pour la levée de l'option (par levée de l'option ou par revente), le montant porté à l'actif du bilan du donneur comme créance, doit être fixé sans tenir compte de l'option. Ce dernier montant reste inscrit au bilan du donneur au titre d'autres immobilisations corporelles.<sup>38</sup> Au début du contrat, le donneur devra dès lors comptabiliser une plus-value correspondant à la différence entre la valeur d'acquisition du bien et la somme des redevances et de l'option
- En revanche, si l'obtention par le donneur du montant en cause n'est que probable, a fortiori si elle est aléatoire, et n'est de ce chef pas intégrée dans les calculs financiers prévisionnels du donneur, le principe de prudence commande de ne pas maintenir à l'actif le bien donné en leasing pour une valeur qui n'est pas certaine. Dans ce cas, le même principe de prudence implique la prise en résultats du montant qui correspond à l'option au moment seulement où il est acquis par la réalisation du bien. Ce sera par exemple le cas en cas d'une option « on top » dont on ne peut pas raisonnablement supposer qu'elle sera levée en fin du contrat : cette option est uniquement comptabilisée dans les comptes hors bilan au moment de la conclusion du contrat.

45. Si le donneur le juge pertinent,<sup>39</sup> il peut comptabiliser l'option d'achat parmi les droits et engagements hors bilan. Cette option d'achat peut être considérée comme un engagement de vente dont la valeur équivaut au montant résiduel et est comptabilisée sous les comptes 052 Débiteurs pour engagements de cession et 053 Engagements de cession.

#### 2.1.4 Exemples

Une société détient en propriété un bien d'une valeur d'acquisition de 5.000, amorti à concurrence de 4.200. La valeur comptable du bien sera dès lors de 800. Il est donné en location-financement pour une valeur de 1.000. Le contrat de location-financement prévoit une valeur en capital à reconstituer de 900 et une option d'achat de 100. On peut raisonnablement présumer que l'option sera levée en fin du contrat.

Ecriture lors de la cession du droit d'usage :

2609	Amortissements actés sur autres immobilisations corporelles	4200	
290	Créances commerciales	900	
2601	Autres immobilisations corporelles	100 (option)	
à	2600 Autres immobilisations corporelles		5000
	741 Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisations corporelles		200
	ou 763 Produits exceptionnels		

Une société a acquis un bien pour un montant de 5.000 pour le donner en location-financement. Le contrat de location-financement est conclu pour une valeur de 5.200 et prévoit une valeur en capital à reconstituer de 5.100 et une option d'achat de 100. On peut raisonnablement présumer que l'option sera levée en fin du contrat.

Ecriture lors de la cession du droit d'usage:

290	Créances commerciales	5100	
2601	Autres immobilisations corporelles	100 (option)	
à	2600 Autres immobilisations corporelles		5000
	741 Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisations corporelles		200

Une société a acquis un bien pour un montant de 5.000 pour le donner en location-financement. Le contrat de location-financement est conclu pour une valeur de 5.200 et prévoit une valeur en capital à reconstituer de 5.100 et une option d'achat de 100. On ne peut pas raisonnablement présumer que l'option sera levée en fin du contrat. A l'expiration du contrat le bien n'aurait aucune valeur.

Ecriture lors de la cession du droit d'usage :

290	Créances commerciales	5100
2601	Autres immobilisations corporelles	(option)
	à 2600 Autres immobilisations corporelles	5000
	741 Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisations corporelles	100

## 2.2. Comptabilisation pendant la durée du contrat de location-financement

46. Dès que le droit d'usage est transféré, aucun amortissement ne peut plus être appliqué. Dans le cas où le donneur n'est pas certain que le preneur soit encore en mesure d'honorer ses engagements, le donneur devra procéder à des réductions de valeur sur créances.

47. La redevance perçue chaque année en vertu du contrat de location-financement est décomposée dans les comptes du donneur en un élément constitutif du capital et un élément constitutif des intérêts. La créance restant due est chaque fois réduite de la partie de la redevance qui représente le remboursement du capital. L'élément constitutif des intérêts est la rémunération périodique perçue par le donneur pour son intervention dans le financement du bien donné en location-financement. Les intérêts générés chaque année sont comptabilisés au titre de produits (IV.B. Produits des actifs circulants ou I.D. Autres produits d'exploitation).

## 2.3. Comptabilisation à l'expiration du contrat de location-financement

48. Au terme du contrat de location-financement, deux situations peuvent se présenter:

1. Le preneur n'exerce pas son option d'achat et remet le bien détenu en location-financement au donneur. Le donneur indique dans les droits et engagements hors bilan que l'option s'éteint. Si le bien peut encore être exploité, le montant de l'option d'achat qui était enregistré parmi les autres immobilisations corporelles est comptabilisé parmi les immobilisations corporelles et fait l'objet d'amortissements sur la période de la durée d'utilité probable. Si le bien ne peut plus être exploité, le montant de l'option d'achat reste comptabilisé parmi les autres immobilisations corporelles. Le bien peut également être vendu par le donneur.
2. Le preneur exerce son option d'achat et acquiert le bien détenu en location-financement contre paiement du montant de l'option d'achat prévu au contrat. Les écritures en comptes hors bilan doivent être extournées.
  - Si le montant de l'option était comptabilisé dans les comptes du donneur sous les autres immobilisations corporelles, cet actif sera réalisé lors de la levée de l'option.
  - Si, au début du contrat, le donneur n'a pas comptabilisé la valeur de l'option sous les autres immobilisations corporelles parce que la levée de l'option n'était pas certaine<sup>40</sup>, il prend la redevance totale en résultats à l'expiration du contrat.

## 2.4. Indications à fournir dans l'annexe aux comptes annuels

49. Les informations relatives au contrat de location-financement à reprendre par le donneur dans l'annexe sont les suivantes:

- III.E. Un état des autres immobilisations corporelles mentionnant la valeur d'acquisition, les amortissements et la valeur comptable nette en fin d'exercice; et
- XVII.A.4. les engagements les plus importants de cession d'immobilisations.

Par ailleurs, la Commission recommande de donner dans l'annexe une description générale des principales clauses du contrat de location-financement (voir le point 42).

## B. Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.

### 1. Dans le chef du locataire

#### 1.1. Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement

50. Étant donné que c'est le bailleur et non le locataire qui est considéré comme investisseur, le bien détenu en location n'est pas repris au bilan du locataire. Pour cette même raison, les loyers encore à payer auxquels le locataire est engagé, ne sont pas inscrits au bilan au titre de dettes.

La Commission est d'avis que la valeur du droit d'usage, i.e. le montant non actualisé des loyers à payer afférents à des exercices ultérieurs, doit être comptabilisée dans la classe 0 du plan comptable (compte 070) et parmi les droits et engagements hors bilan. Cette valeur doit dès lors être ajustée chaque année en fonction des engagements encore en cours. L'option d'achat doit être comptabilisée sous le compte 090 de la classe 0.

#### 1.2. Comptabilisation pendant la durée du contrat de location

51. La totalité du loyer est comptabilisée par le locataire comme charge.

52. L'article 33, alinéa 2 de l'AR C.Soc, impose qu'il soit tenu compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement de ces charges et produits, sauf si l'encaissement effectif de ces produits est incertain. L'application de ce principe dans le chef du locataire entraîne les implications comptables suivantes:

- En ce qui concerne le loyer dû en vertu de la location: traitement éventuel en fin d'exercice au travers des comptes de régularisation (charges à imputer, charges à reporter).
- En ce qui concerne les avantages liés à la location obtenus par le locataire (lease incentives): en principe le locataire procédera à une prise en résultats linéaire du produit provenant des avantages durant la période de location sous la forme d'une diminution des charges locataires.<sup>41</sup>
- Dans le cas spécifique où le contrat prévoit un versement initial important ou un premier loyer majoré, la charge est comptabilisée dans la période à laquelle elle se rapporte : ces charges seront donc en principe réparties via les comptes de régularisation sur la durée (d'utilisation) convenue dans le contrat. Des raisons de nature technique ou économique peuvent toutefois justifier l'application par le conseil d'administration d'une autre méthode de prise en résultats. Ce sera par exemple le cas lorsque le premier loyer majoré correspond à une dépréciation de la valeur réelle du bien en location-financement.

L'article 33 de l'AR C.Soc. prescrit en outre que, si les produits ou les charges sont influencés de façon importante par des produits et des charges à imputer à un autre exercice, il en est fait mention dans l'annexe.

53. Les travaux d'amélioration ou de transformation effectués sur les biens détenus en location sont comptabilisés par le locataire sous le compte 26 Autres immobilisations corporelles.

54. Si le locataire décide de ne plus utiliser (temporairement) l'actif pris en location, tout en continuant à payer les loyers, il devra constituer une provision à charge de l'exercice au cours duquel il a pris cette décision, pour couvrir le service des loyers qu'il payera encore à la suite de cette décision.<sup>42</sup> S'il est prévu au contrat de location que le locataire doit remettre le bien détenu en location en son pristin état en fin du contrat, le locataire constituera, le cas échéant, au cours de la durée du contrat une provision pour les réparations à effectuer.

### 1.3. Indications à fournir dans l'annexe

55. En application de l'article 25, § 3, 1<sup>er</sup> alinéa AR C.Soc., l'annexe comportera, le cas échéant, une mention appropriée lorsqu'il s'agit d'un droit susceptible d'avoir une influence substantielle sur le patrimoine, sur la situation financière ou sur le résultat de la société.

56. Le locataire doit en outre reprendre dans l'annexe aux comptes annuels (état XVIIIbis Nature et objectif commercial des opérations non inscrites au bilan du schéma complet des comptes annuels et état VIIIbis Nature et objectif commercial des opérations non inscrites au bilan du schéma abrégé) des informations appropriées sur les risques significatifs et les avantages des opérations de location-financement opérationnelle, pour autant que les risques ou avantages découlant de ces opérations soient significatifs et que la publication de ces risques ou avantages soit nécessaire pour pouvoir apprécier la position financière de la société.<sup>43</sup>

## 2. Dans le chef du bailleur

### 2.1. Comptabilisation à la conclusion du contrat

57. L'élément de l'actif donné en location est maintenu au bilan du bailleur, parmi les autres immobilisations corporelles,<sup>44</sup> en vue de son amortissement.

La Commission est d'avis que le bailleur doit comptabiliser la valeur du droit d'usage octroyé dans la classe 0 du plan comptable et parmi les droits et engagements hors bilan, à concurrence du montant non actualisé des loyers à recevoir afférents à des exercices ultérieurs. Cette valeur doit dès lors être ajustée chaque année en fonction des redevances encore à percevoir.

### 2.2. Comptabilisation pendant la durée du contrat de location

58. Dans le chef du bailleur, les loyers perçus en vertu du contrat de location constituent un produit. Le loyer est comptabilisé sous les produits d'exploitation divers. En fin d'exercice, les comptes de régularisation relatifs au contrat de location-financement doivent être retraités, notamment au titre de loyers acquis ou à reporter.

59. Au cas où le contrat de location contient une disposition octroyant certains avantages au locataire lors de la conclusion ou la prorogation du contrat de location, le bailleur procédera à une prise en résultats en principe linéaire du coût total des avantages durant la période de location au titre d'une diminution des produits locatifs. Étant donné que les produits locatifs et les avantages attribués trouvent leur origine dans le même contrat, ceux-ci doivent être traités conjointement, sous l'angle comptable.<sup>45</sup>

60. Au cas où le contrat prévoit un versement initial important ou un premier loyer majoré les produits sont enregistrés dans la période à laquelle ils se rapportent : ils seront en principe répartis via les comptes de régularisation sur la durée (d'utilisation) convenue dans le contrat. Des raisons de nature technique ou économique peuvent toutefois justifier l'application, par le conseil d'administration, d'une autre méthode de prise en résultats.

### 2.3. Informations à fournir dans l'annexe

61. L'option d'achat doit être comptabilisée au titre d'engagement dans la classe 0. En application de l'article 25, § 3, 1<sup>er</sup> alinéa AR C.Soc., l'annexe comportera, le cas échéant, une mention appropriée lorsqu'il s'agit d'un engagement susceptible d'avoir une influence significative sur le patrimoine, sur la situation financière ou sur le résultat de la société.

62. En outre, le bailleur doit reprendre dans l'annexe aux comptes annuels (état XVIIIbis Nature et objectif commercial des comptes hors bilan du schéma complet des comptes annuels et état VIIIbis Nature et objectif commercial des comptes hors bilan du schéma abrégé) des informations appropriées sur les risques significatifs et les avantages des opérations de location-financement opérationnel, pour autant que les risques ou avantages découlant de ces opérations soient significatifs et que la publication de tels risques ou avantages soit nécessaire pour pouvoir apprécier la situation financière de la société.<sup>46</sup>

### C. Opérations de sale and lease back

63. Par contrat dit de « sale and lease-back » on entend l'opération par laquelle une entreprise, propriétaire d'une immobilisation corporelle, vend celle-ci à une entreprise tierce et en récupère simultanément l'usage par la conclusion d'un contrat de location-financement.

64. Ce type d'opération ne peut être envisagé que globalement car il serait artificiel de considérer qu'il y a deux contrats indépendants l'un de l'autre alors qu'il y a en réalité un seul contrat et que le prix payé par l'acquéreur sera normalement reconstitué par la partie en capital incluse dans les redevances de location-financement.<sup>47</sup> Dans ce cas, il y a lieu de considérer que la plus-value liée à la cession a pour contrepartie une charge accrue au cours des exercices ultérieurs et que dès lors il n'y a pas, dans la réalité des choses, de plus-value réalisée. Dans ce cas, l'article 63 de l'AR C.Soc. prévoit que la plus-value constatée lors de la cession est inscrite au passif en compte de régularisation et est portée chaque année au compte de résultats proportionnellement à l'amortissement de cette immobilisation détenue en location-financement. La même approche s'applique aux moins-values.<sup>48</sup>

**Cet avis remplace les avis 144/1, 144/2, 144/2bis, 144/3 et 144/5.**

- 
- 1 Le présent avis a été élaboré après la publication pour consultation publique d'un projet d'avis le 25 juin 2014 sur le site de la CNC.
  - 2 Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 1<sup>o</sup> AR C.Soc.
  - 3 Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2<sup>o</sup> AR C.Soc.
  - 4 Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises. Par cet arrêté le gouvernement a voulu éviter que les parties, par une manipulation de l'escompte ou des taux d'intérêts, influencent, selon le résultat à atteindre, la qualification de certains contrats en location-financement opérationnelle ou de location-financement financière. Cette prise de position confirme clairement que la substance économique prime sur la forme juridique.
  - 5 Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2<sup>o</sup> AR C.Soc.
  - 6 Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2<sup>o</sup> AR C.Soc.
  - 7 Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.
  - 8 Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2<sup>o</sup> AR C.Soc.
  - 9 Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.
  - 10 Article 95, §1, III.D, alinéa 2.
  - 11 Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant les arrêtés royaux du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, du 12 septembre 1983 déterminant la teneur et la présentation d'un plan comptable minimum normalisé et du 6 mars 1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises.
  - 12 Article 95, §1, III.D, alinéa 3, a).
  - 13 Article 95, §1, III.D, alinéa 3, b).
  - 14 Article 95, §1, III.D, alinéa 3, a) et b).
  - 15 Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 1<sup>o</sup> AR C.Soc.
  - 16 Dans un souci de simplification, abstraction est faite de la valeur temporelle de la monnaie dans le présent exemple.
  - 17 Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.
  - 18 Article 95, §1, III.D, alinéa 3, a) AR C.Soc.
  - 19 Article 95, §1, III.D, alinéa 3, b) AR C.Soc.
  - 20 Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.
  - 21 Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.
  - 22 Le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 12 septembre 1983 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, MB 29 septembre 1983. Avant la publication de l'AR du 12 septembre 1983, la définition de la notion de location-financement immobilière était la suivante : les droits d'usage à long terme sur des biens immeubles dont l'entreprise dispose en vertu des contrats d'emphytéose, de superficie, de location-financement immobilière, de bail commercial ou des contrats similaires. L'AR du 12 septembre 1983 a

supprimé la notion de « bail commercial ».

- 23 En ce qui concerne la question de savoir à quel moment les actifs doivent être repris dans le bilan du preneur, la Commission est d'avis que les principes qui s'appliquent à l'acquisition d'un actif détenu en location-financement sont les mêmes que ceux qui valent en cas d'acquisition en pleine propriété. Pour les principes, voir l'avis CNC 2012/17 - Reconnaissance des produits et des charges, Bull. CNC, n° 65, mai 2013, 5 - 6.
- 24 Cfr. Avis CNC 2012/17 - Reconnaissance des produits et des charges, Bull. CNC, n° 65, mai 2013, 5 - 6.
- 25 Article 62, alinéa 2 AR C.Soc.
- 26 Article 95, §2, VIII, alinéa 3 en article 95, §2, IX.
- 27 Dans l'hypothèse d'un paiement chaque année.
- 28 En supposant que le preneur a un droit total à la déduction de la tva.
- 29 Articles 45 et 64, § 1 AR C.Soc. Lorsque l'actif sous-jacent est un droit d'usage à durée d'utilisation limitée dans le temps, la Commission tient à préciser que les amortissements sur l'actif pris en location-financement correspondront en principe à la durée du droit d'usage.
- 30 Article 45 AR C.Soc.
- 31 Ainsi une construction ayant une durée d'utilisation de 33 ans, prise en location-financement pour 15 ans, sera amortie par le preneur sur une période de 33 ans.
- 32 Voir également l'avis CNC 112/5 - Méthode d'amortissement progressif, dans lequel la Commission a été interrogée sur la licéité d'une prise en charge par le compte de résultats, au lieu et place de l'amortissement industriel des immobilisations, des sommes affectées au remboursement des emprunts contractés pour le financement des immobilisations en cause. Dans cet avis, la Commission estime que le législateur a entendu que l'amortissement soit lié à l'utilisation - à la durée estimée d'utilisation - des biens immobilisés lorsque la durée d'utilisation de ceux-ci est limitée et qu'il soit rattaché à ces biens. La charge des amortissements est une charge relative à l'utilisation des immobilisations qui ne peut être écartée et remplacée par la prise en charge du remboursement des dettes contractées pour le financement des immobilisations en cause.
- 33 Article 64, alinéa 1<sup>er</sup> AR C.Soc.
- 34 Voir l'avis CNC 126/1 - Prix d'acquisition : frais accessoires, Bull. CNC, n° 7, juin 1980, 8-9.
- 35 Conformément à l'article 57 AR C.Soc., une société peut réévaluer les immobilisations corporelles lorsque la valeur de celles-ci, déterminée en fonction de leur utilité pour la société, présente un excédent certain et durable par rapport à leur valeur comptable. Si les actifs en cause sont nécessaires à la poursuite de l'activité de la société ou d'une partie de ses activités, ils ne peuvent être réévalués que dans la mesure où la plus-value exprimée est justifiée par la rentabilité de l'activité de la société ou par la partie concernée de ses activités. Cette condition de rentabilité dite double est expliquée dans l'avis CNC 2011/14 - Plus-values de réévaluation (avis du 6 juillet 2011).
- 36 En vertu de l'article 62 de l'AR C.Soc., les comptes annuels mentionnent uniquement les éléments constitutifs de capital.
- 37 Au cas où l'actif donné en location-financement était initialement enregistré parmi les immobilisations corporelles, il faut entendre par le prix d'acquisition, sa valeur comptable nette au moment de la conclusion du contrat de location-financement.
- 38 Voir l'article 95, §1, III.E de l'AR C.Soc. : « Autres immobilisations corporelles. Sont portés sous cette rubrique, les immeubles détenus au titre de réserve immobilière, les immeubles d'habitation, les immobilisations corporelles désaffectées ou retirées de l'exploitation, ainsi que les biens immeubles et meubles donnés en emphytéose, en superficie, en bail commercial, en bail à ferme ou en location, sauf dans la mesure où les créances résultant de ces contrats sont portées sous les rubriques V et VII. »
- 39 En effet, l'article 97 de l'AR C.Soc. prévoit que les engagements d'acquisition et de cession qui relèvent de l'activité courante de la société et qui ne sont pas susceptibles d'avoir une influence importante sur son patrimoine ou sur ses résultats ne doivent pas faire l'objet d'un enregistrement.
- 40 Voir le numéro 44, point 2).
- 41 Avis CNC 2012/2 - Le traitement comptable des avantages attribués lors de la conclusion d'un contrat de location, Bull. CNC, n° 64, mars 2013, 16 - 17.
- 42 Voir l'avis CNC 10714 - Provisions pour rémunérations en cas de dispense totale ou partielle de prestations de travail à effectuer, Bull. CNC, n° 45, février 1999, 7-9.
- 43 Article 91 et 94 de l'Ar C.Soc. Cet état a été introduit dans l'annexe par l'arrêté royal du 10 août 2009. Voir également le rapport au Roi précédant cet AR citant explicitement à titre d'exemple les contrats de location-financement opérationnelle.
- 44 Voir l'article 95, §1 AR C.Soc. « III. E. Autres immobilisations corporelles. Sont portés sous cette rubrique, les immeubles détenus au titre de réserve immobilière, les immeubles d'habitation, les immobilisations corporelles désaffectées ou retirées de l'exploitation, ainsi que les biens immeubles et meubles donnés en emphytéose, en superficie, en bail commercial, en bail à ferme ou en location, sauf dans la mesure où les créances résultant de ces contrats sont portées sous les rubriques V et VII. Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente ne sont pas repris sous cette rubrique, mais sont inscrits d'une manière distincte parmi les stocks. »
- 45 Avis 2012/2 - Le traitement comptable des avantages attribués lors de la conclusion d'un contrat de location, Bull. CNC, n° 64, mars 2013, 16 - 17.
- 46 Article 91 et 94 de l'Ar C.Soc. Cet état a été introduit dans l'annexe par arrêté royal du 10 août 2009. Voir également le rapport au Roi précédant cet AR citant explicitement à titre d'exemple les contrats de location-financement opérationnelle.
- 47 Voir le rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 30 décembre 1991 modifiant l'article 12, § 2 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises ainsi que certains arrêtés d'exécution de cette loi.
- 48 Voir le rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 30 décembre 1991 modifiant l'article 12, § 2 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises ainsi que certains arrêtés d'exécution de cette loi.