Avis CNC 144-5 - Notion de capital investi

Aux termes de l'arrêté du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, tel que modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 3 décembre 1993, «sont portés sous la rubrique III.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;

2. les droits d'usage sur des biens meubles dont l'entreprise 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.». (...)

Depuis la modification de cette définition par l'arrêté royal du 3 décembre 1993, l'élément déterminant qui distingue, sous l'angle du droit comptable, la location-financement immobilière des opérations de location simple à long terme, consiste en la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction[1] au moyen des redevances échelonnées prévues par le contrat à charge du preneur (augmentées des engagements qui leur sont assimilés par l'arrêté). Le transfert - automatique ou à l'option du preneur - au terme du contrat des droits réels que le donneur détient sur l'immeuble en cause, bien que fréquemment prévu par de tels contrats, ne constitue donc plus un élément essentiel de la qualification de l'opération en tant que location-financement.

A la suite de cette modification réglementaire, la Commission a été interrogée sur la portée de la notion de «reconstitution intégrale du capital investi» pour différentes opérations qui diffèrent des contrats types de location-financement et qui peuvent être regroupées en deux grandes catégories :

a. Le premier type de convention soumis à l'appréciation de la Commission consiste en des conventions de droits d'usage à long terme dont dispose le preneur portant, non pas sur un immeuble acquis ou construit spécialement par le donneur selon les spécifications du preneur, mais sur un immeuble bâti qui se trouvait déjà antérieurement dans le patrimoine du donneur. Dans un tel cas, il n'est pas rare qu'en raison de l'évolution économique générale mais aussi de la situation du marché immobilier, la valeur d'acquisition de la construction dans le chef du donneur soit sensiblement inférieure à sa valeur de marché au moment de la conclusion du contrat avec le preneur (valeur de marché qui normalement constitue le critère de référence pour la détermination des loyers ou des redevances).

   L'examen dans de tels cas de la qualification de l'opération au regard du droit comptable nécessite dès lors de s'interroger sur la notion de «reconstitution intégrale du capital investi» par le donneur dans la construction. Convient-il en effet de l'interpréter :

- par rapport à la valeur d'acquisition de la construction pour le donneur; ou
- par rapport à sa valeur de marché, lors de la conclusion du contrat de location ?

   De l'avis de la Commission, c'est la seconde branche de l'alternative qui doit être retenue et ce, pour les motifs suivants :

   1. C'est normalement cette valeur qui aura été retenue par les parties pour déterminer les conditions auxquelles les droits d'usage à long terme sont accordés au preneur. Prendre comme base la valeur d'acquisition de la construction dans le chef du donneur risquerait d'altérer fondamentalement l'économie du contrat et notamment de présenter comme étant un produit ce qui constitue un élément de capital.

   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 en tant que location simple ou comme location-financement. A cet égard, le coût historique de la construction n'est pas relevant, ni en termes économiques ni en termes financiers. Ce n'est que dans la mesure où la reconstitution porte sur la valeur de marché de la construction à ce moment, que joue la présomption que l'essentiel des avantages et des risques afférents au bien sont transférés au preneur. Les travaux du Forum consultatif de la comptabilité institué auprès de la Commission des Communautés européennes précisent que, dans la mesure où pour apprécier ce critère il est fait référence à la reconstitution

intégrale du capital investi, il y a lieu de se référer à la «valeur marchande» (fair value) du bien, c.-à-d. «le montant pour lequel le bien pourrait (à la date de conclusion du contrat de location) être échangé entre un vendeur bien informé et agissant de plein gré et un acheteur bien informé et agissant de plein gré, dans des conditions concurrentielles.»[2].

4. Le texte de l'arrêté vise manifestement le cas-type le plus fréquent, où le bien est acquis ou construit par le donneur après qu'il a 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. On ne peut toutefois en déduire une interprétation exclusivement littérale pour des conventions telles que présentées ci-dessus et qui diffèrent de contrats-types de location-financement immobilière[3]. Le rapport au Roi précédant l'arrêté du 3 décembre 1993 précise en effet, dans ce contexte, que «la reconstitution intégrale du capital dont question dans la définition, doit s'interpréter de bonne foi, compte tenu des conditions normales de marché».

La Commission a dès lors émis l'avis que dans un tel cas il y a lieu, pour déterminer s'il y a ou non reconstitution intégrale du capital dans la construction, de se référer, en ce qui concerne la notion de «montant investi», à la valeur marchande de la construction telle qu'elle est définie ci-dessus.

b. Le deuxième cas de figure concerne la qualification à réserver à des contrats portant sur la «location» par le «bailleur» de biens meubles 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.

Conformément à son avis 144/2, la Commission considère que, dans le cas du producteur-bailleur, une distinction doit être opérée entre le bénéfice commercial qu'il réalise en tant que producteur du bien et le résultat financier attaché à l'échelonnement des redevances ayant pour objet de reconstituer le montant financé en principal. Le premier est acquis au moment de la conclusion de l'opération, le second n'est acquis que prorata temporis[4].

Cette même distinction est également retenue par les normes I.A.S. 17 et F.A.S. 13 et 98[5]qui font de ce type de transaction une classe particulière d'opérations de leasing, classe pour laquelle il convient de distinguer, aux termes de ces normes, deux types de revenus, dans le chef du producteur-bailleur :

«(a) the profit or loss equivalent to the profit or loss resulting from an outright sale of the asset being leased, at normal selling prices, reflecting any applicable volume or trade discounts; and (b) the finance income over the lease term»[6].

De l'avis de la Commission, 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 pour l'application de la réglementation comptable, s'entendre non pas du coût de revient du bien en cause, mais du prix qu'il aurait obtenu à la même époque s'il avait conclu, à la place 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, comme dans le cas soumis à la Commission, le montant en capital compris dans les redevances échelonnées - y compris le prix à payer en cas de levée d'une option d'achat éventuelle ou les loyers à verser en cas de prolongation du contrat - ne couvre pas ce 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 transfert substantiel de tous les 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 étant une location mobilière et non comme une location-financement.

---

1 Outre les intérêts et les charges de l'opération.

2 Document du Forum consultatif de la comptabilité intitulé «Le traitement comptable des contrats de location», Luxembourg, Office des Publications officielles des Communautés européennes, 1995, p. 11.

3 Dans cette même perspective, on soulignera que d'autres réglementations afférentes à la location-financement, telles que l'A.R. n° 30 du 29 décembre 1992 relatif à l'application de la T.V.A. à la location-financement d'immeubles, ne concernent que les conventions portant sur des «immeubles bâtis (...) construits ou acquis (...) selon les indications détaillées du futur preneur, pour être utilisés par ce dernier dans l'exercice de son activité d'assujetti (...)».

4 La Commission s'est en effet déjà prononcée dans son avis 144/2 (bulletin n° 22) à propos du mode de prise en résultats sur cession du droit d'usage d'un bien en vertu d'un contrat de location-financement en soulignant que l'écart existant entre d'une part, le coût d'acquisition du bien destiné à être pris 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. Cet avis ne se prononce toutefois pas à propos du mode de détermination du capital investi par le donneur lors de la conclusion de telles conventions.

5 La norme F.A.S. 13 distingue en effet les «Sales-type leases» (that give rise to manufacturer's or dealer's profit (or loss) to the lessor) des «Direct financing leases». La norme I.A.S. 17 consacre quant à elle un paragraphe particulier aux «Finance leasing by manufacturers or dealers».

6 I.A.S. 17, Explanation, § 23.