

Incidence possible sur la comptabilisation des contrats de location

Ce que vous devez savoir (avril 2020)

Quel est le problème?

1. À cause de la pandémie de COVID-19, les organisations peuvent avoir du mal à percevoir ou à payer leurs loyers et à honorer d'autres obligations locatives. Par conséquent, elles devraient étudier à la lumière du jugement professionnel les effets potentiels de la COVID-19 sur la comptabilisation des contrats de location conformément à IFRS 16 *Contrats de location*.

Que se passe-t-il si le preneur bénéficie d'un allègement de loyer?

2. Il se peut que le bailleur offre au preneur une réduction de loyer ou un report de paiement. En général, le traitement comptable de ces allègements de loyer dépend de l'alternative suivante :
 - a) soit que les clauses contractuelles ou les dispositions de la loi prévoient un tel allègement;
 - b) soit que l'allègement est accordé ou négocié indépendamment du contrat de location initial.
3. Selon IFRS 16, si l'allègement est prévu par le contrat ou par la loi, il faut :
 - a) traiter l'allègement à titre de loyer variable (négatif) au cours de la période où il est accordé;
 - b) comptabiliser les paiements de loyers variables en résultat net lorsqu'ils perdent leur variabilité ou leur caractère conditionnel. ([IFRS 16.38](#))
4. Si l'allègement est accordé ou négocié indépendamment du contrat de location initial, conformément à IFRS 16, il faut :

- a) traiter l'allégement comme une modification apportée au contrat de location :
 - i) réévaluer l'obligation locative en actualisant les paiements de loyers au moyen d'un taux d'actualisation révisé;
 - ii) apporter à l'actif au titre du droit d'utilisation un ajustement correspondant. ([IFRS 16.44 à .46](#))
5. Le preneur et le bailleur peuvent aussi obtenir une aide sous forme de subvention publique.
 - a) Selon les indications d'IFRS 16, si le preneur reçoit cette aide directement de l'État, ou indirectement (par exemple, si le bailleur agit en tant qu'intermédiaire et transfère l'aide publique au preneur), il faut :
 - i) traiter l'allégement en tant que subvention publique (et appliquer IAS 20 *Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique*).
 - b) Si c'est le bailleur qui reçoit l'aide de l'État et qu'il l'accorde directement au preneur, en tout ou en partie, alors le preneur doit suivre les indications d'IFRS 16 suivantes :
 - i) considérer l'aide comme un allégement consenti par le bailleur indépendamment du contrat de location initial;
 - ii) traiter l'allégement comme une modification apportée au contrat de location. ([IFRS 16.44 à .46](#))
6. Le Financial Accounting Standards Board des États-Unis (FASB) a reçu des commentaires de parties prenantes sur la difficulté de déterminer si un allégement de loyer constitue ou non une modification apportée au contrat de location. Le FASB a donc publié un [document questions/réponses](#) comprenant des commentaires interprétatifs sur l'application de l'ASC Topic 842, *Leases*, aux allégements de loyer découlant de la COVID-19. D'après ce document des permanents du FASB, les entités peuvent choisir de ne pas appliquer les indications du Topic 842 sur les modifications de contrats de location et de traiter plutôt l'allégement comme s'il était prévu par les clauses contractuelles ou les dispositions de la loi.
7. Par ailleurs, l'International Accounting Standards Board (IASB) a annoncé la publication d'un exposé-sondage assorti d'une période de commentaires de 14 jours dans lequel il sera proposé d'ajouter à IFRS 16 une exception autorisant les preneurs à comptabiliser les allégements de loyer liés à la COVID-19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications apportées au contrat de location (autrement dit, comme si l'allégement était prévu par les clauses contractuelles ou les dispositions de la loi). Les permanents du Conseil des normes comptables continueront de suivre cette question.

Qu'en est-il de la réappréciation des options ou de la durée du contrat de location?

8. Il se peut que le preneur demande à renégocier un contrat de location en vigueur ou à le résilier avant terme. Il faut alors examiner la nécessité :
 - a) de comptabiliser des pénalités pour résiliation anticipée;

- b) de déterminer si la durée du contrat de location doit être révisée et s'il est probable que le preneur exercera l'option de prolongation ou de résiliation du contrat de location. ([IFRS 16.20 et 21](#))

9. Une réévaluation de l'obligation locative sera nécessaire dans les cas suivants :

- a) la durée du contrat de location est modifiée;
- b) les options relatives au contrat sont réappréciées;
- c) les paiements de loyers sont interrompus (ce qui réduit la valeur comptable);
- d) le taux d'emprunt marginal du preneur a changé. ([IFRS 16.40 à 43](#))

Quelle conséquence pourrait avoir la variation des taux d'intérêt?

10. Une baisse des taux d'intérêt se répercutera vraisemblablement sur le taux d'emprunt marginal du preneur. Il en résultera une augmentation des actifs au titre de droits d'utilisation et des obligations locatives du preneur, ce qui influera sur son bilan au moment de la comptabilisation de nouveaux contrats de location ou de la réévaluation des contrats en vigueur. ([IFRS 16.42 et 43](#))

Faut-il déterminer si les actifs au titre de droits d'utilisation ont subi une dépréciation?

- 11. Le preneur doit déterminer si ses actifs au titre de droits d'utilisation se sont dépréciés. Une telle dépréciation peut survenir par suite de fermetures d'entreprises ou d'autres conséquences de la pandémie entraînant une diminution des flux de trésorerie futurs attendus de l'utilisation des biens sous-jacents. Le preneur doit appliquer IAS 36 *Dépréciation d'actifs*. ([IFRS 16.33](#))
- 12. Le bailleur doit, pour sa part, déterminer si ses créances locatives se sont dépréciées. Il doit appliquer IFRS 9 *Instruments financiers*. ([IFRS 16.77](#))

Quelle est l'incidence sur les informations à fournir dans les états financiers?

13. Le preneur et le bailleur doivent déterminer s'il leur est nécessaire de présenter des informations plus étoffées sur les répercussions de la COVID-19 sur la comptabilisation de leurs contrats de location. Les informations fournies doivent aider les utilisateurs des états financiers à comprendre l'effet des changements apportés aux paiements de loyers en raison de la pandémie sur la situation et la performance financières de l'entité. ([IAS 1.31](#))

Le Groupe de discussion sur les IFRS[®] a-t-il traité du sujet?

14. Le Groupe a déjà discuté plusieurs fois des contrats de location. Les délibérations indiquées ci-dessous pourraient vous être utiles dans votre réflexion sur l'incidence de la COVID-19 sur la comptabilisation des contrats de location :

Date de la réunion	Sujet abordé	Compte rendu
20 juin 2019	Détermination des paiements de loyers	Consulter
16 octobre 2018	Taux d'actualisation du preneur	Consulter

Date de la réunion	Sujet abordé	Compte rendu
10 janvier 2018	Paiements de loyers futurs	<u>Consulter</u>
10 janvier 2018	Taux d'actualisation du preneur	<u>Consulter</u>
5 octobre 2017	Durée du contrat de location	<u>Consulter</u>

Existe-t-il d'autres ressources?

15. Besoin de renseignements complémentaires? Consultez les publications suivantes :

Documents de référence sur les normes IFRS®

Document préparé par les permanents de l'IASB, [Accounting for covid-19 related rent concessions, IFRS Foundation, avril 2020.](#)

IASB, [IFRS 16 and Covid-19, IFRS Foundation, 10 avril 2020.](#)

Documents de référence sur les PCGR des États-Unis

Questions et réponses du FASB, [Accounting for Lease Concessions Related to the Effects of the COVID-19 Pandemic.](#)

BDO, [Insights: FASB Votes to Defer the Effective Date of ASC 842, avril 2020.](#)

KPMG, [Lease Accounting Impacts of COVID-19, 16 mars 2020.](#)

Matt Waters, « [How Lease Accounting Will Be Affected by Coronavirus](#) », *FEI Daily*, 31 mars 2020.

Extraits des normes IFRS pertinentes

Norme	Indications
IAS 1	<p>31 Certaines IFRS précisent quelles informations doivent figurer dans les états financiers, ce qui comprend les notes. L'entité n'est pas tenue de fournir une information spécifique imposée par une IFRS si cette information est non significative. Cela s'applique même si l'IFRS dresse une liste d'exigences spécifiques ou minimales. L'entité doit également se demander s'il convient de fournir des informations supplémentaires lorsque le simple respect des dispositions particulières des IFRS ne permet pas aux utilisateurs des états financiers de comprendre l'incidence de transactions particulières, d'autres événements ou conditions sur la situation financière de l'entité et sur sa performance financière.</p>
IFRS 16	<p>20 Le preneur doit réapprécier s'il a la certitude raisonnable d'exercer une option de prolongation du contrat de location ou de ne pas exercer une option de résiliation du contrat de location, s'il se produit un événement ou un changement de circonstances important qui satisfait aux deux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) il dépend de la volonté du preneur ; (b) il a une incidence sur la question de savoir si le preneur a la certitude raisonnable d'exercer une option qu'il n'avait pas incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location ou de ne pas exercer une option qu'il avait incluse dans cette détermination (voir paragraphe B41). <p>21 L'entité doit modifier la durée du contrat de location si le temps pour lequel le contrat de location est non résiliable change. Ce sera le cas, par exemple, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) le preneur exerce une option qu'il n'avait pas incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location ; (b) le preneur n'exerce pas une option qu'il avait incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location ; (c) il survient un événement qui oblige contractuellement le preneur à exercer une option qu'il n'avait pas incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location ; (d) il survient un événement qui interdit contractuellement au preneur d'exercer une option qu'il avait incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location. <p>33 Pour déterminer si l'actif au titre du droit d'utilisation s'est déprécié et pour comptabiliser toute perte de valeur, le preneur doit appliquer IAS 36 <i>Dépréciation d'actifs</i>.</p> <p>38 Après la date de début, le preneur doit comptabiliser les deux éléments suivants en résultat net, à moins qu'ils ne soient incorporés dans la valeur comptable d'un autre actif en vertu d'autres normes applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) les intérêts sur l'obligation locative ; (b) les paiements de loyers variables qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation de l'obligation locative dans la période au cours de laquelle se produit l'événement ou la situation qui est à l'origine de ces paiements. <p>40 Le preneur doit réévaluer l'obligation locative en actualisant les paiements de loyers révisés au moyen d'un taux d'actualisation révisé, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :</p>

Norme	Indications
	<p>(a) il y a un changement dans la durée du contrat de location comme il est expliqué aux paragraphes 20 et 21, auquel cas le preneur doit déterminer les paiements de loyers révisés en fonction de la durée révisée du contrat de location ;</p> <p>(b) il y a un changement dans l'appréciation d'une option d'achat du bien sous-jacent, cette appréciation tenant compte des événements et circonstances décrits aux paragraphes 20 et 21 et se faisant dans le contexte d'une option d'achat. Le preneur doit refléter dans sa révision des paiements de loyers la variation des sommes à payer en vertu de l'option d'achat.</p>
41	<p>Aux fins de l'application du paragraphe 40, le preneur doit utiliser comme taux d'actualisation révisé le taux d'intérêt implicite du contrat de location pour la durée restante s'il est possible de déterminer facilement ce taux, sinon le preneur doit utiliser son taux d'emprunt marginal à la date de la nouvelle appréciation.</p>
42	<p>Le preneur doit réévaluer l'obligation locative en actualisant les paiements de loyers révisés, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :</p> <p>(a) il y a un changement dans les sommes que le preneur s'attend à devoir payer au bailleur au titre d'une garantie de valeur résiduelle, auquel cas il doit refléter dans sa révision des paiements de loyers la variation des sommes qu'il s'attend à devoir payer au bailleur au titre de la garantie de valeur résiduelle ;</p> <p>(b) il y a un changement dans les paiements de loyers futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux utilisé pour déterminer ces paiements, par exemple un changement visant à tenir compte de l'évolution des prix du marché locatif à la suite d'une étude de ce marché. Le preneur ne doit réévaluer l'obligation locative pour refléter les paiements de loyers révisés que lorsque le changement touche les flux de trésorerie (c'est-à-dire lorsque le rajustement des paiements de loyers prend effet). Le preneur doit déterminer les paiements de loyers révisés pour la durée restante du contrat de location sur la base des paiements contractuels révisés.</p>
43	<p>Aux fins de l'application du paragraphe 42, le taux d'actualisation utilisé par le preneur doit demeurer inchangé, à moins que le changement dans les paiements de loyers résulte de la fluctuation d'un taux d'intérêt variable. Dans un tel cas, le preneur doit utiliser un taux d'actualisation révisé qui reflète les variations de taux d'intérêt.</p>
44	<p>Le preneur doit considérer une modification de contrat de location comme un contrat de location distinct si les deux conditions suivantes sont remplies :</p> <p>(a) la modification élargit l'étendue du contrat de location par l'ajout d'un droit d'utiliser un ou plusieurs biens sous-jacents ;</p> <p>(b) la contrepartie prévue au contrat de location augmente d'un montant proportionné au prix distinct du droit d'utilisation ajouté, compte tenu, le cas échéant, des ajustements appropriés apportés à ce prix pour refléter les circonstances propres au contrat.</p>
45	<p>Dans le cas où la modification de contrat de location n'est pas traitée comme un contrat de location distinct, le preneur doit, à la <i>date d'entrée en vigueur de la modification</i>, faire ce qui suit :</p> <p>(a) répartir la contrepartie prévue au contrat modifié en appliquant les paragraphes 13 à 16 ;</p> <p>(b) déterminer la durée du contrat de location modifié en appliquant les paragraphes 18 et 19 ;</p>

Norme	Indications
	<p>(c) réévaluer l'obligation locative en actualisant les paiements de loyers révisés au moyen d'un taux d'actualisation révisé. Le preneur doit utiliser comme taux d'actualisation révisé le taux d'intérêt implicite du contrat de location pour la durée restante s'il est possible de déterminer facilement ce taux, sinon le preneur doit utiliser son taux d'emprunt marginal à la date d'entrée en vigueur de la modification.</p> <p>46 Dans le cas où la modification de contrat de location n'est pas traitée comme un contrat de location distinct, le preneur doit refléter la réévaluation de l'obligation locative en faisant ce qui suit :</p> <p>(a) pour une modification qui diminue l'étendue du contrat de location, réduire la valeur comptable de l'actif au titre du droit d'utilisation pour refléter la résiliation partielle ou totale du contrat de location, et comptabiliser en résultat net tout profit ou perte se rattachant à cette résiliation ;</p> <p>(b) pour toute autre modification de contrat de location, apporter à l'actif au titre du droit d'utilisation un ajustement correspondant.</p> <p>77 Le bailleur doit appliquer à l'investissement net dans le contrat de location les dispositions d'IFRS 9 en matière de décomptabilisation et de dépréciation. Il doit réviser régulièrement les estimations des valeurs résiduelles non garanties retenues pour le calcul de l'investissement brut dans le contrat de location. En cas de diminution de la valeur résiduelle non garantie estimée, le bailleur doit réviser l'imputation des produits sur la durée du contrat de location et comptabiliser immédiatement toute diminution au titre des montants constatés.</p>