

# Comptabilisation des contrats de location selon les normes IFRS : des changements en perspective

En mars 2009, IASB (International Accounting Standard Board) a publié un projet pour discussion intitulé "Contrats de location - vues préliminaires" ayant pour but de remplacer l'actuelle norme IAS 17 "contrats de location". Si ce projet est effectivement transposé en nouvelle norme, il aura un impact considérable sur les états financiers des acteurs du secteur immobilier et pourrait bien influencer leurs décisions économiques comme nous allons l'expliquer dans cet article.

La comptabilisation des contrats de location a été remise en question depuis de longues années: les normes IFRS actuelles ne permettent pas de refléter les activités de location des entreprises de façon comparable et facilement compréhensible pour les utilisateurs des états financiers. Afin de répondre à ce problème, le projet pour discussion entreprend une révolution des normes existantes vers un modèle nouveau.

## Qui est concerné?

Tous les secteurs d'activité seront concernés par ce changement dans la mesure où ils font appel à des contrats de location (i.e. les transports, le secteur immobilier, la distribution, etc).

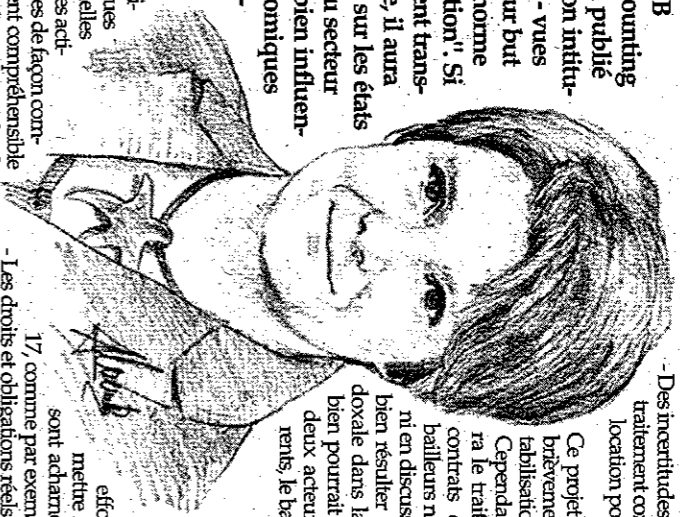
*Sur la question de la comptabilisation des contrats de location, Sir David Tweedie (président de IASB) aime à exprimer son souhait de pouvoir voter un jour à bord d'un avion qui figurerait au bilan de la compagnie aérienne. Il ne manque jamais de faire remarquer que ce souhait dérange particulièrement ses interlocuteurs chez British Airways.*

## Implications pour le secteur de l'immobilier

Le secteur de l'immobilier a exprimé des inquiétudes vis-à-vis de ce projet qui aura des impacts non seulement sur l'information financière mais aussi sur l'activité économique du secteur. Les indicateurs de performance clés ainsi que les ratios financiers montreront des mesures radicalement différentes de celles d'aujourd'hui: les dettes liées aux contrats de location figureront dans leur intégralité au bilan des entreprises pour les contrats de location simple de la même manière que pour les contrats de location-financement. Ceci impactera lourdement les ratios d'endettement des entreprises. Ce projet pourrait donc bien amener les locataires à rejeter le modèle de financement via un contrat de location pour se porter eux-mêmes acquéreurs des biens.

D'après le Q1 2009 European Office Yields, la moyenne pondérée des rendements haut de gamme a progressé de 20 ppts en Europe, passant de 5,8% fin 2008 à 6,0%, soit une augmentation bien moins significative que la hausse de 50 ppts observée entre le Q3 et le Q4 de 2008. La fourchette des rendements de bureaux européens a continué de s'élargir tant entre les marchés principaux et les marchés émergents qu'au sein même des marchés principaux.

Selon l'analyse de Jones Lang LaSalle, certains marchés, surtout les marchés principaux qui ont déjà fait l'objet de corrections significatives des cours, sont désormais très proches, dans le cycle actuel, de leur plafond pour le haut de gamme, et nombre de ces marchés, Londres et Paris compris, devraient atteindre ces seuils d'ici la fin de l'année; les rendements pourraient même s'avérer légèrement baissés dans certains cas. Concernant l'avenant, Norbert Müller,



- Des incertitudes demeurent sur le futur traitement comptable des contrats de location pour les bailleurs.

Ce projet pour discussion traite brièvement du modèle de comptabilisation réservé aux bailleurs. Cependant, la norme qui édictera le traitement comptable des contrats de location pour les bailleurs n'est encore ni ébauchée ni en discussion. Ce retard pourrait bien résulter en une situation paradoxale dans la mesure où le même bien pourrait se trouver au bilan de deux acteurs économiques différents, le bailleur et le locataire.

## Pourquoi une nouvelle norme?

Ce projet pour discussion est le fruit des efforts de IASB afin de mettre fin aux critiques qui se sont adonnées sur la norme IAS 17, comme par exemple:

- Les droits et obligations réels ne sont pas reconnus dans le cadre des contrats de location simple,
- Des modèles de comptabilisation différents coexistent pour des transactions de nature similaire,
- La norme actuelle offre des possibilités d'arbitrage comptable selon la structuration des transactions.

## Principales caractéristiques de la future comptabilisation des contrats de location

Ce projet pour discussion présente les vues préliminaires de IASB ainsi que ses propositions pour discussion du modèle de comptabilisation des contrats de location pour les preneurs uniquement (et non les bailleurs). Il relève aussi certains problèmes comptables qui devront être résolus à l'avenir pour les bailleurs.

Ce projet propose principalement et, en résumé, les traitements comptables suivant pour les contrats de location:

- Tous les contrats de location devront être reconnus au bilan; il n'y aura plus de distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement.
- Les preneurs de contrats de location devront reconnaître un actif qui représentera leur droit d'utilisation du bien en location pendant la durée du contrat; une dette correspondante sera reconnue au bilan relative à leur obligation de payer des loyers.
- Il se pourrait par ailleurs que les bailleurs soient amenés à reconnaître aussi un actif provenant des contrats de location en échange de leur droit de percevoir des loyers pendant la durée du contrat.

## Détail des changements proposés par le projet

### - IAS 17 - Contrats de location

La norme actuelle requiert la classification des contrats de location des preneurs en (i) contrats de location simple auquel cas seuls les loyers sont reconnus en charges pendant la durée du contrat ou (ii) contrats de location-financement, auquel cas des actifs et passifs sont reconnus au bilan. La classification des contrats de location en tant que contrat de location simple ne nécessite pas d'indication en annexe des caractéristiques hors bilan de ces contrats (i.e. non-reconnaisance des droits et obligations liés à ces contrats). Le nouveau projet propose l'utilisation du concept de droit d'utilisation, dans lequel les preneurs de contrats

de location devront reconnaître au bilan tous ces loyers, y compris les contrats de location simple. Ceci résultera dans la comptabilisation d'un actif reflétant les droits d'utilisation du preneur et d'une dette financière correspondante.

### - IAS 40 - Immobiliels de placement

Selon les normes comptables actuelles, les produits de loyers sont reconnus à l'avance le compte de résultat sur la durée du contrat. Dans le projet pour discussion, IASB donne un aperçu du modèle selon le "droit d'utilisation" tel qu'appliqué aux bailleurs tout en reportant tout projet de décision ou de discussion. Le projet décrit par ailleurs la prise en compte possible d'une créance par le bailleur afin de refléter ses droits à percevoir des loyers durant le contrat de location. L'approche retenue dans le projet prévoit le partage des paiements de loyers entre produits financiers d'une part et réduction du principal de la créance d'autre part. En conséquence, les produits de loyers pourraient être remplacés à l'avenir par des produits financiers dans les comptes des bailleurs.

### Exemple des effets possibles des tendances du projet pour les bailleurs:

| Bilan   | Actuel  | Futur   |
|---|---------|---------|
| Droits résiduels dans les immobiliels de placement                                  | -       | 2.350   |
| Créance de loyers   | -       | 1.150   |
| Intérêt total dans les immobiliels de placement                                     | -       | 3.500   |
| Immeubles de placement  | 3.500   | -       |
| Autres actifs   | 100     | 100     |
| Total actif   | 3.600   | 3.600   |
| Dettes  | (2.500) | (2.500) |
| Capitaux propres  | (1.100) | (1.100) |
| Total passif  | (3.600) | (3.600) |
| Compte de résultat  |         |         |
| Produit de loyers   | 450     | -       |
| Variation de la juste valeur des immobiliels de placement                           | 200     | 150     |
| Produits d'intérêts   | -       | -       |
| Variation de la juste valeur des droits résiduels dans les immobiliels de placement | -       | 500     |
| Autres charges  | (50)    | (50)    |
| Profit de l'exercice  | 600     | 600     |

N.B. Le projet pour discussion ne propose pas de vues préliminaires ni de discussion pour le cas des bailleurs, mais ébauche uniquement un possible nouveau cadre conceptuel.

Note 1 - Juste valeur - L'immobilier de placement est valorisé selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40. La juste valeur de l'immobilier est de EUR 3.500.

Note 2 - Créance de loyers - La valeur actuelle des loyers annuels lors de la comptabilisation initiale de la créance est de EUR 1.450 (pour 5 ans). Le montant du principal est de EUR 300, le produit d'intérêts de EUR 150.

Note 3 - Compte de résultat - Le produit des loyers est partagé entre les produits financiers et le remboursement de la créance de loyers. La variation de la juste valeur des droits résiduels dans les immobiliels de placement est dérivée de la variation de la juste valeur du bien déduction faite de la créance.

## Schema de comptabilisation pour les preneurs de contrat de location

Ceci résume les vues préliminaires de IASB et ses tentatives de décision telles qu'exposées dans le projet:

### Modèle du droit d'utilisation

Suivant le modèle du droit d'utilisation, le projet requiert que le preneur de contrat de location reconnaisse au bilan un actif reflétant son droit d'utiliser le bien en location et reconnaisse une dette correspondante pour refléter son obligation de payer des loyers. Ce droit remplit les critères définissant un actif selon les normes IFRS. De plus, le preneur assume une dette (obligation de payer des loyers) qui remplit les critères définissant un passif selon les normes IFRS.

stables sur le trimestre; Milan s'est adonné tout juste 15 ppts et Rome est également restée stable. Les rendements haut de gamme (beaux de 6 / 9 ans) ont progressé de 20 ppts tant à Bruxelles qu'à Luxembourg, à 6,20 et 6,60% respectivement. Depuis le début du marché, les rendements haut de gamme (beaux de 6 / 9 ans) ont progressé de 60 ppts à Bruxelles (CBD) et de 65 ppts à Luxembourg. Bucarest, Dublin, Moscou et St. Pétersbourg ont enregistré les plus fortes hausses sur le trimestre, en hausse de 50 ppts chacune. L'amélioration du moral des investisseurs est particulièrement évidente sur les marchés de la City de Londres, où nous avons commenté à percevoir l'augmentation du volume des transactions et du niveau des offres d'achat. A la City, les rendements haut de gamme sont restés stables ce trimestre, après avoir affiché une progression de 125 ppts en glissement annuel (Q1 2008 - Q1 2009).

Le marché de West End à Londres a progressé de 25 ppts sur le trimestre et de 100 ppts entre le Q1 2008 et le Q1 2009. Le seul marché en repli est celui d'Edimbourg, qui a perdu 25 ppts sur fond d'ambiguïté du moral des investisseurs. Cette tendance est due aux perspectives particulièrement négatives de fin 2008, lorsque les rendements avaient progressé de 100 ppts sur le dernier trimestre de l'année 2008. Bien

**Evaluation initiale**  
Le droit d'utilisation d'un bien est un actif non financier et sera évalué initialement au coût, qui équivaut généralement à la valeur actualisée des paiements de loyers. L'obligation de payer des loyers sera évaluée initialement à la valeur actualisée des loyers les plus probables (incluant une estimation des flux de trésorerie afférents à la durée du contrat la plus probable, les options d'achat, les loyers conditionnels et la valeur résiduelle des garanties).

### Evaluation ultérieure

IASB a tenté d'adopter une approche basée sur le coût amorti pour évaluer le droit d'utilisation après sa comptabilisation initiale ainsi que l'obligation de payer des loyers. L'actif provenant du droit d'utilisation devra être évalué périodiquement afin de détecter toute perte de valeur. L'obligation de payer des loyers devra être réévaluée de même à chaque fin de période.

### Présentation

L'actif reflétant le droit d'utilisation d'un bien doit être présenté dans les états financiers selon la nature du bien sous-jacent mais de manière séparée des actifs détenus en pleine propriété. L'obligation de payer des loyers doit être présentée dans les états financiers comme une dette financière.

## Autres questions

A l'heure actuelle, il existe encore des problèmes comptables identifiés dans le projet mais non encore suffisamment discutés pour attendre le stade de vue préliminaire. Des clarifications concernant la méthode de comptabilisation s'appliquant aux bailleurs seraient souhaitables; le manque de symétrie entre les schémas de comptabilisation pour les bailleurs et les preneurs de contrat de location risque d'induire un besoin urgent d'une ligne directrice plus claire pour les entités agissant à la fois comme bailleur et preneur pour un même actif (cas des sous-locations).

### Sujets non encore résolus

- Aucune réponse n'a été apportée à la question de l'inclusion des immobiliels de placement dans la future norme; le projet marque une préférence pour le modèle du coût amorti et non celui de la juste valeur proposé par IAS 40.  
- Aucune vue préliminaire n'a été émise sur la façon de calculer la perte de valeur de l'actif reflétant le droit d'utilisation.

- Il existe des divergences de vues entre IASB et le FASB (US Financial Accounting Standard Board) sur (i) les changements dans les estimations relatives à la durée du contrat, les loyers conditionnels, la valeur résiduelle des garanties et le taux d'actualisation; (ii) la séparation des dettes financières liées à l'obligation de payer des loyers des autres dettes financières.  
- Aucune décision n'est proposée dans la nouvelle norme relativement aux exclusions possibles du périmètre de la norme, comme les actifs en location ne faisant pas partie de l'activité principale ou les contrats de location à court terme.

## Calendrier

Les commentaires sur le projet sont attendus au plus tard pour le 17 juillet 2009. Le projet fait partie d'un effort commun de convergence de IASB et du FASB américain. IASB prévoit d'émettre un projet de norme au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 et de délivrer la norme définitive durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2011. La date d'entrée en vigueur de la nouvelle norme reste encore à définir.

Emmanuelle Rampont  
Régisseur d'entreprises  
KPMG Audit S.A.rl.

# Le ralentissement de la décompression des rendements de bureaux en Europe: un premier signe d'amélioration?

D'après le Q1 2009 European Office Yields, la moyenne pondérée des rendements haut de gamme a progressé de 20 ppts en Europe, passant de 5,8% fin 2008 à 6,0%, soit une augmentation bien moins significative que la hausse de 50 ppts observée entre le Q3 et le Q4 de 2008. La fourchette des rendements de bureaux européens a continué de s'élargir tant entre les marchés principaux et les marchés émergents qu'au sein même des marchés principaux.

Selon l'analyse de Jones Lang LaSalle, certains marchés, surtout les marchés principaux qui ont déjà fait l'objet de corrections significatives des cours, sont désormais très proches, dans le cycle actuel, de leur plafond pour le haut de gamme, et nombre de ces marchés, Londres et Paris compris, devraient atteindre ces seuils d'ici la fin de l'année; les rendements pourraient même s'avérer légèrement baissés dans certains cas. Concernant l'avenant, Norbert Müller,

acquéreurs à l'égard des produits de qualité supérieure. Les investisseurs estimant que les rendements ont atteint un niveau suffisant pour qu'ils puissent effectuer leurs transactions en toute confiance. Il découle également du fait que les investisseurs cherchent à acquérir les meilleurs actifs avant que le marché ne touche le fond. Ceux-ci présument en effet que les meilleurs actifs s'échangeront généralement lorsque les marchés s'apprêtent à rebondir.

Patricia Lammoye, Associate Director, responsable du département Research Belux de Jones Lang LaSalle a ajouté: "Dans les principaux pays d'Europe occidentale, on commence à percevoir les premiers signes d'une stabilisation des rendements de 'prime offices' sur certains marchés, qui va de pair avec un début d'amélioration du moral des investisseurs. Dans toute la région, nous avons assisté à un ralentissement du mouvement haussier des rendements au Q1 2009 et, sur de nombreux marchés, les rendements sont restés stables sur la période considérée (25 marchés sur un total de 44 observés affichent des rendements constants sur le trimestre), même si cette stabilité résulte, de manière générale, des larges corrections opérées fin 2008 et, dans certains cas, du sentiment décolorant du faible volume de transactions."

gent aujourd'hui les principaux marchés liquides, Londres et Paris compris, et sur des lots de l'ordre de 30 à 70 millions d'EUR (et ce, bien que la City de Londres ait assisté à un déclin relatif d'offres d'achat, sur certains lots plus importants). Norbert Müller poursuit son analyse: "Malgré l'amélioration du moral des investisseurs sur certains marchés, les marchés de capitaux cherchent à affiner la définition des rendements haut de gamme, qui correspondent non seulement aux bâtiments de qualité supérieure érigés dans les lieux les plus cotés, mais également aux propriétés dont les baux portent sur le long terme et qui bénéficient de contrats solides. Dans un contexte de chute des loyers, les investisseurs ont également conscience de la nécessité de déterminer avec prudence le prix des actifs surcotés. Les rendements des produits secondaires sans cesse plus nombreux ont poursuivi leur mouvement haussier et nous assistons simultanément à une demande massive d'actifs haut de gamme faisant partie d'un univers en décroissance constante et à une sévère correction à la baisse de la demande d'actifs secondaires de plus en plus nombreux."

En conclusion: "Tant que la confiance dans le marché et l'économie n'aura pas été restaurée et tant que la disponibilité de la dette augmentera, les investisseurs