



Mise en place d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 - Quelle incidence sur la négociation des baux commerciaux ?

Mercredi 16 janvier 2019

Sophie de Oliveira Leite

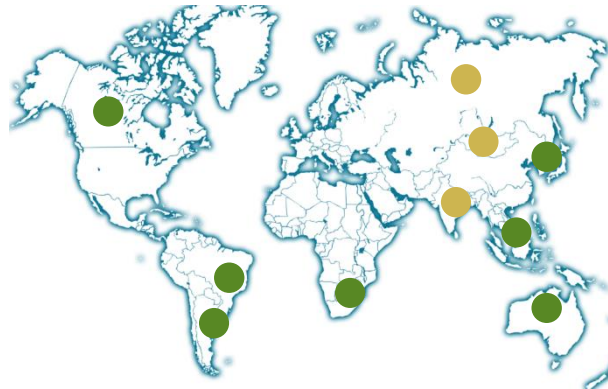
Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Les normes IFRS

- ✓ Les normes IFRS sont des **normes internationales** dont l'objectif est de :
 - ✓ se doter d'un **langage comptable commun** à toutes les sociétés,
 - ✓ fournir une information financière de qualité en privilégiant le point de vue des **investisseurs** plutôt que l'approche juridique et fiscale,
- ✓ Les normes IFRS s'appliquent à tous les États qui le souhaitent.

Adoption en tant que référentiel national ●

Convergence des règles nationales vers les IFRS ●

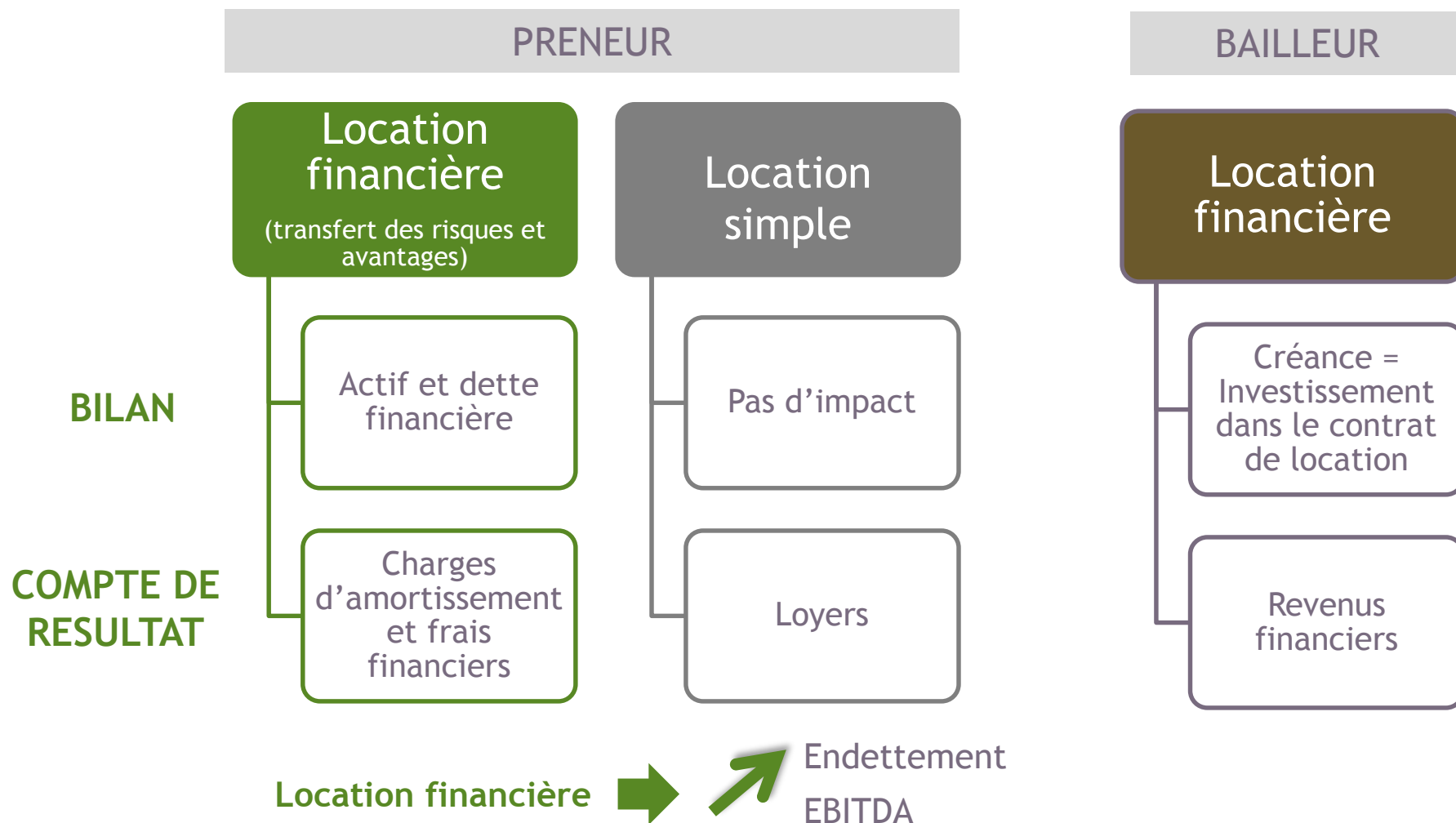


101 pays exigent l'utilisation des IFRS pour toutes, ou quasiment toutes, les entités domestiques d'intérêt public

- ✓ **Adoption par l'Union européenne dès 2002** (applicable 1/1/2005) pour :
 - ✓ La publication des **comptes consolidés** des sociétés européennes faisant appel public à l'épargne,
 - ✓ Sur option : les **comptes consolidés** des sociétés non cotées.

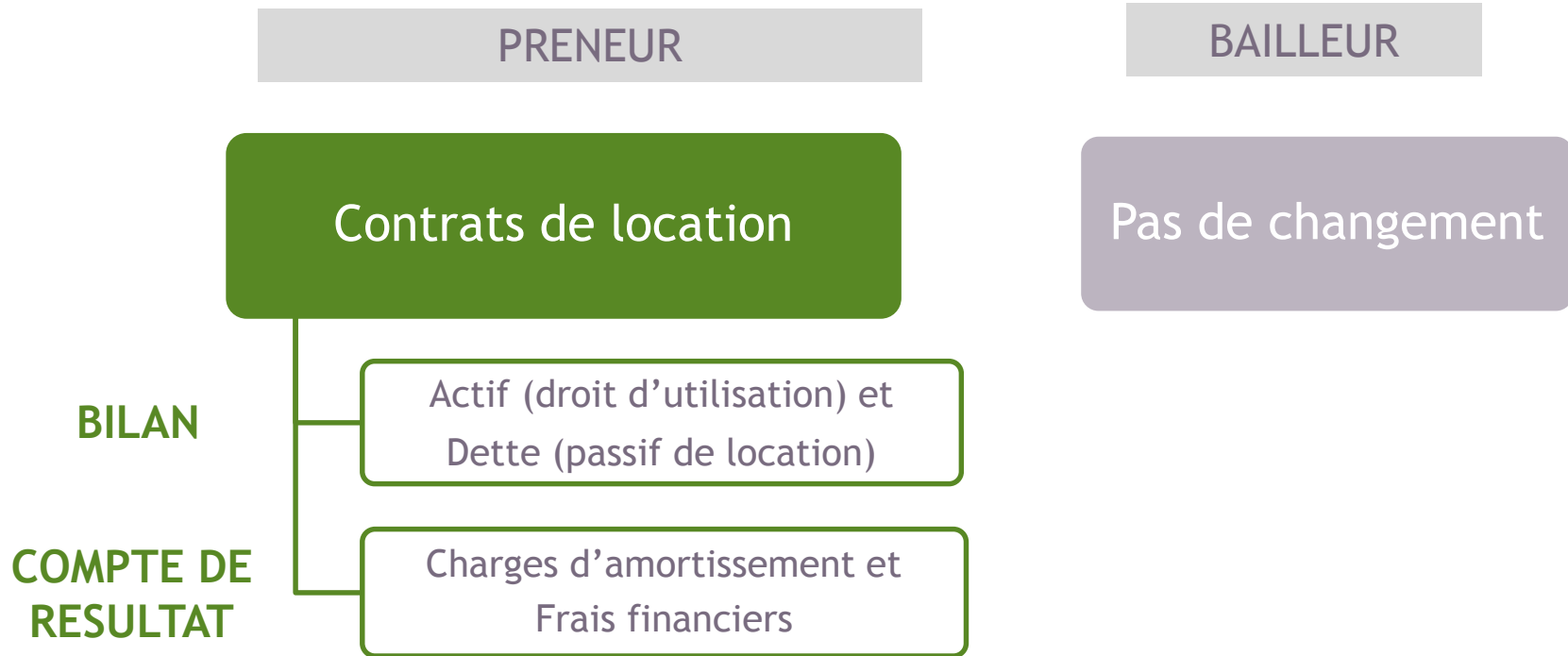
Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Anciens principes (IAS 17)



Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Principes IFRS 16 (applicables au 1/1/2019)



Par simplification sont exclus :

- les contrats de moins de 12 mois
- les biens de valeur inférieure à 5000 \$

Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Principes IFRS 16 : Calcul de la dette de loyer

Dette de loyer =



Actualisée sur la durée de location

Loyers fixes

Loyers variables (basés sur un indice ou un taux - pas sur le CA ou l'utilisation)

Option d'achat

Pénalités de sortie
(si probabilité de sortie avant terme)

Variables :

- ✓ *Taux d'actualisation*
- ✓ *Durée de Location*
- ✓ *Paiements du contrat*

Réactualisation si révision de la durée de location ou changement d'estimation sur l'exercice d'une option

Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Principes IFRS 16 : Calcul de la dette de loyer

VARIABLES :

- ✓ **Taux d'actualisation** : taux implicite du contrat ou taux marginal d'endettement -
→ Ce taux doit prendre en compte l'environnement du contrat !
- ✓ **Durée de Location** : Période non résiliable + Périodes optionnelles de renouvellement (si le preneur est raisonnablement certain d'exercer l'option) -

Cas particulier des baux 3/6/9 : Position de l'ANC : au plan comptable, il n'existe pas d'option de renouvellement au terme du bail et la période pendant laquelle le contrat est exécutoire est généralement de 9 ans

- ✓ **Paiements du contrat** : hors charges refacturées au locataire (exemple : taxe foncière) et hors TVA

Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Principes IFRS 16 : Comptabilisation de l'actif

Actif = droit
d'utilisation =

Σ

Dettes de loyer

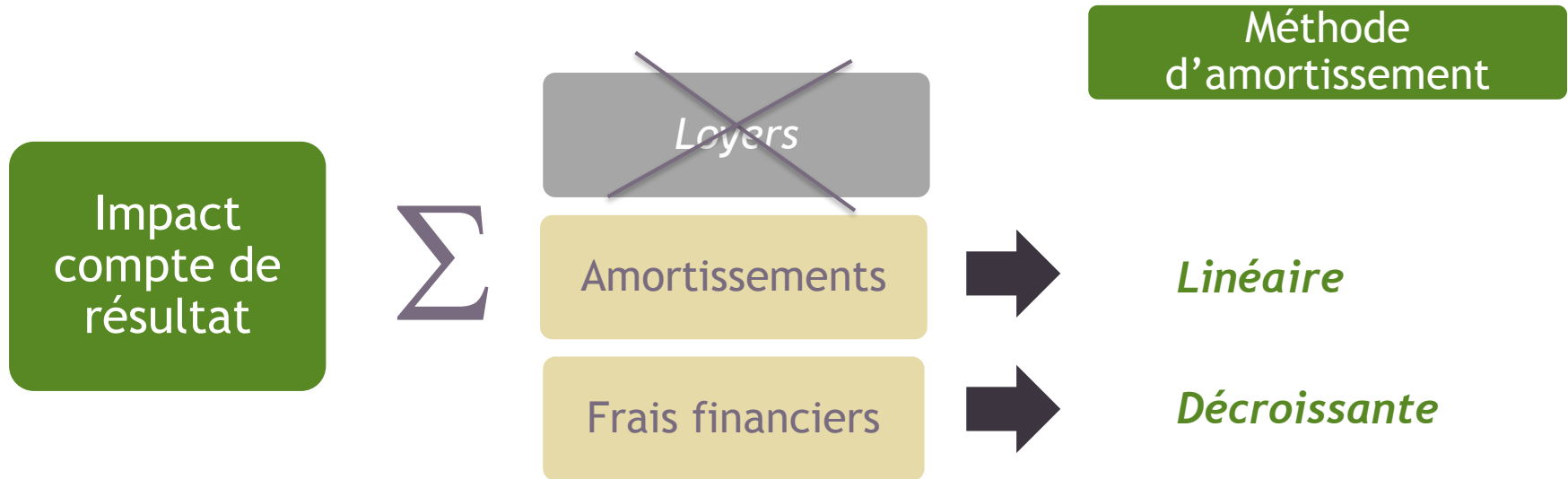
Coûts de mise en service

Coûts estimés de remise en
état

L'actif est amorti sur la durée d'utilité en cas de transfert de propriété à terme, sinon sur la durée de location.

Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Principes IFRS 16 : Impact au compte de résultat



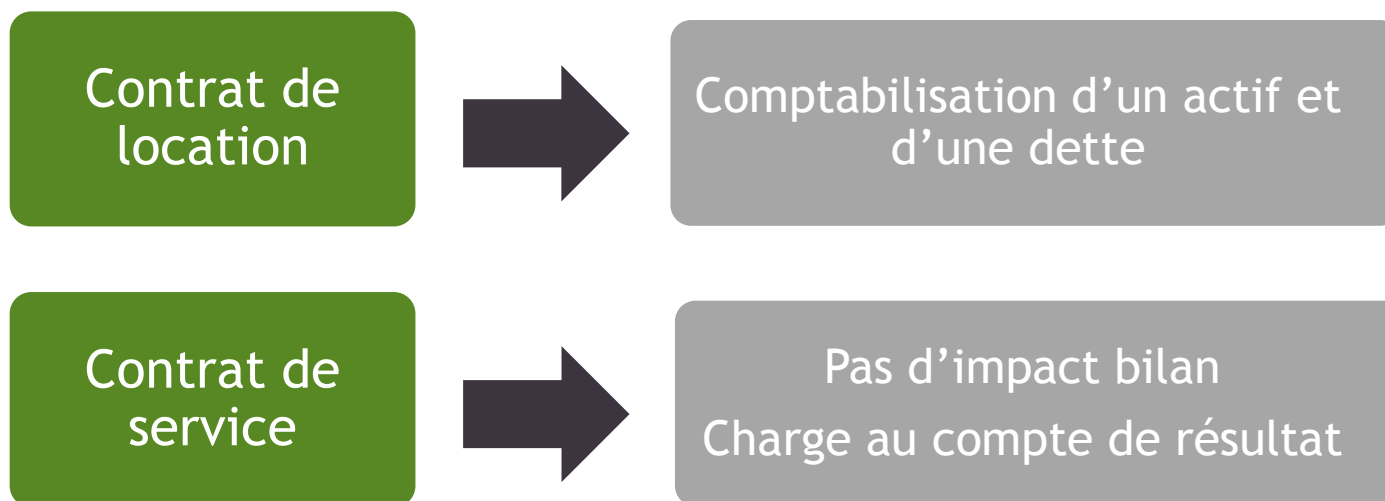
Impact:

- Modification du rythme de reconnaissance des charges (non linéaire)

→ impact négatif au début du contrat et positif ensuite, par rapport à une reconnaissance linéaire des loyers

Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Principes IFRS 16 : Distinction contrats de location – contrats de service



Contrat de location

SI

Actif identifié

+

Contrôle de son utilisation

Dans certains cas (contrats à composante multiples), allocation du prix global du contrat entre les composantes location et services.

Sinon comptabiliser l'intégralité comme un contrat de location

Mise en place d'IFRS 16 - Quelle incidence sur les baux commerciaux ?

Opérations de cession bail

- Une transaction de cession bail est une opération par laquelle le propriétaire d'un bien le cède à un tiers pour le reprendre en location .
- A priori cette opération est analysée comme une opération de vente suivie d'une opération de location.
- La plus-value réalisée lors de l'opération doit être étalée sur la durée du contrat de location.