

IFRS 16 Contrats de location

Transaction de cession-bail assortie de paiements variables (IFRS 16)

Juin 2020

L'IFRS Interpretations Committee (le Comité) a reçu une demande concernant une transaction de cession-bail assortie de paiements variables. Dans le cadre de la transaction décrite dans la demande :

- a. une entité (le vendeur-preneur) conclut une transaction de cession-bail aux termes de laquelle elle cède une immobilisation corporelle à une autre entité (l'acheteur-bailleur) et reprend en location cette immobilisation corporelle pendant cinq ans ;
- b. la cession de l'immobilisation corporelle satisfait aux exigences d'IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* et peut donc être comptabilisée comme une vente. Le montant versé par l'acheteur-bailleur au vendeur-preneur en contrepartie de l'immobilisation corporelle est égal à la juste valeur de celle-ci à la date de la transaction ;
- c. les paiements de loyers (qui sont aux taux du marché) comprennent les paiements variables, qui correspondent à un pourcentage des produits du vendeur-preneur générés par l'utilisation de l'immobilisation corporelle pendant les cinq années du bail. Le vendeur-preneur a déterminé que les paiements variables ne sont pas des paiements fixes en substance au sens d'IFRS 16.

Le Comité a été saisi de la question de savoir comment, dans la transaction décrite, le vendeur-preneur évalue l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la cession-bail et, par conséquent, comment il détermine le profit ou la perte à comptabiliser à la date de la transaction.

Le Comité a fait observer que les dispositions applicables à la transaction décrite dans la demande se trouvaient au paragraphe 100 d'IFRS 16. Selon ce paragraphe, « [s]i la cession du bien par le vendeur-preneur répond aux exigences d'IFRS 15 et qu'elle peut donc être comptabilisée comme une vente d'actif, (a) le vendeur-preneur doit évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail proportionnellement à la valeur comptable antérieure du bien dont le vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation. Le vendeur-preneur doit donc comptabiliser uniquement le profit ou la perte réalisé, le cas échéant, sur les droits cédés à l'acheteur-bailleur ».

Ainsi, pour évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la cession-bail, le vendeur-preneur détermine la proportion de l'immobilisation corporelle cédée à l'acheteur-bailleur dont le vendeur-preneur conserve l'utilisation en comparant, à la date de la transaction, le droit d'utilisation qu'il conserve dans le cadre de la reprise à bail, d'une part, aux droits sur l'immobilisation corporelle dans son ensemble, d'autre part. IFRS 16 ne prescrit pas de méthode pour déterminer cette proportion. Dans la transaction décrite dans la demande, le vendeur-preneur pourrait déterminer la proportion en comparant, par exemple, (a) la valeur actualisée des paiements de loyers attendus (y compris les paiements variables) avec (b) la juste valeur des immobilisations corporelles à la date de la transaction.

Le profit ou la perte comptabilisé par le vendeur-preneur à la date de la transaction est tributaire de l'évaluation faite de l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail. Comme la transaction n'entraîne pas la réévaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation que conserve le vendeur-preneur (il est évalué proportionnellement à la valeur comptable antérieure de l'immobilisation corporelle), le montant du profit ou de la perte comptabilisé se rapporte uniquement aux droits cédés à l'acheteur-bailleur. En application du paragraphe 53(i) d'IFRS 16, le vendeur-preneur présente les profits ou pertes résultant de transactions de cession-bail.

Le vendeur-preneur comptabilise aussi un passif à la date de la transaction, même si tous les paiements de loyers sont variables et ne sont pas fonction d'un indice ou d'un taux. L'évaluation initiale du passif est tributaire de la façon dont l'actif au titre du droit d'utilisation est évalué – et dont le profit ou la perte réalisé sur la transaction de cession-bail est déterminé – en application du paragraphe 100(a) d'IFRS 16.

Exemple illustratif

Vendeur-preneur conclut une transaction de cession-bail aux termes de laquelle il cède une immobilisation corporelle à Acheteur-bailleur et reprend en location cette immobilisation corporelle pendant cinq ans. La cession de l'immobilisation corporelle satisfait aux exigences d'IFRS 15 et peut donc être comptabilisée comme une vente.

La valeur comptable de l'immobilisation corporelle qui figure dans les états financiers de Vendeur-preneur à la date de la transaction s'élève à 1 000 000 UM, et le montant payé par Acheteur-bailleur pour l'immobilisation corporelle s'élève à 1 800 000 UM (soit la juste valeur de l'immobilisation corporelle à cette date). Tous les paiements de loyers (qui sont aux taux du marché) sont variables, et ils correspondent à un pourcentage des produits de Vendeur-preneur générés par l'utilisation de l'immobilisation corporelle pendant les cinq années du bail. À la date de la transaction, la valeur actualisée des paiements de loyers attendus s'élève à 450 000 UM. Il n'y a pas de coûts directs initiaux.

Vendeur-preneur détermine qu'il convient de calculer la proportion de l'immobilisation corporelle dont il conserve le droit d'utilisation sur la base de la valeur actualisée des paiements de loyers attendus. La proportion de l'immobilisation corporelle dont Vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation est donc de 25 %, selon le calcul suivant : 450 000 UM (valeur actualisée des paiements de loyers attendus) ÷ 1 800 000 UM (juste valeur de l'immobilisation corporelle). Par conséquent, la proportion de l'immobilisation corporelle qui se rapporte aux droits cédés à Acheteur-bailleur est de 75 %, selon le calcul suivant : (1 800 000 UM - 450 000 UM) ÷ 1 800 000 UM.

En application du paragraphe 100(a), Vendeur-preneur :

- a. évalue l'actif au titre du droit d'utilisation à 250 000 UM, selon le calcul suivant : 1 000 000 UM (valeur comptable antérieure de l'immobilisation corporelle) x 25 % (proportion de l'immobilisation corporelle dont Vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation) ;
- b. comptabilise un gain de 600 000 UM à la date de la transaction, soit le profit qui se rapporte aux droits cédés à Acheteur-bailleur, établi selon le calcul suivant : 800 000 UM (profit total résultant de la vente de l'immobilisation corporelle [1 800 000 UM - 1 000 000 UM]) x 75 % (proportion de l'immobilisation corporelle qui se rapporte aux droits cédés à Acheteur-bailleur).

En application du paragraphe 100(a), l'actif au titre du droit d'utilisation ne serait pas évalué à zéro à la date de la transaction, étant donné que cela ne correspondrait pas à la proportion de la valeur comptable antérieure de l'immobilisation corporelle (1 000 000 UM) dont Vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation.

À la date de la transaction, Vendeur-preneur comptabilise la transaction comme suit :

Dt Trésorerie	1 800 000 UM
Dt Actif au titre du droit d'utilisation	250 000 UM
Ct Immobilisation corporelle	1 000 000 UM
Ct Passif	450 000 UM
Ct Profit sur les droits cédés	600 000 UM

Le Comité a conclu que les principes et les dispositions d'IFRS 16 fournissent une base adéquate pour permettre à l'entité de déterminer, à la date de la transaction, le traitement comptable de la transaction de cession-bail décrite dans la demande. Il a donc décidé de ne pas faire ajouter cette question au programme de normalisation.