

Renonciation par le bailleur à des paiements de loyers (IFRS 9 *Instruments financiers* et IFRS 16 *Contrats de location*)

L'IFRS Interpretations Committee (le Comité) a reçu une demande à propos de l'application, par le bailleur, d'IFRS 9 *Instruments financiers* et d'IFRS 16 *Contrats de location* pour le traitement comptable d'un allègement de loyer en particulier. La seule modification du contrat de location découlant de cet allègement de loyer concernait la renonciation par le bailleur à des paiements de loyers que le preneur était tenu d'effectuer en vertu de ce contrat.

Mise en situation

Dans la mise en situation décrite dans la demande, le bailleur et le preneur conviennent d'un allègement de loyer à la date où celui-ci est accordé. L'allègement de loyer modifie les termes et conditions initiaux d'un contrat de location que le bailleur classe, en application d'IFRS 16, comme un contrat de location simple. Le bailleur libère juridiquement le preneur de son obligation d'effectuer des paiements de loyers spécifiés, dont :

- a. certains correspondent à des montants qui sont échus aux termes du contrat mais qui n'ont pas encore été versés. Selon le paragraphe AG9 d'IAS 32, « le bailleur ne considère pas un contrat de location simple comme un instrument financier (sauf en ce qui concerne les paiements échus et exigibles considérés isolément) ». Par conséquent, le bailleur comptabilise ces montants à titre de créance sur contrat de location simple. En application du paragraphe 81 d'IFRS 16, le bailleur comptabilise également ces montants en produits ;
- b. certains ne sont pas encore échus aux termes du contrat.

Le contrat de location ne fait l'objet d'aucune autre modification, et aucune autre négociation susceptible d'influer sur la comptabilisation de l'allègement de loyer n'a eu lieu entre le bailleur et le preneur. Avant la date à laquelle l'allègement de loyer est accordé, le bailleur applique à la créance sur contrat de location simple le modèle des pertes de crédit attendues d'IFRS 9.

Question

On a demandé au Comité :

- a. de quelle façon le bailleur doit appliquer, avant l'octroi de l'allègement de loyer, le modèle des pertes de crédit attendues d'IFRS 9 à la créance sur contrat de location simple s'il s'attend à renoncer à des paiements de loyers dus par le preneur aux termes du contrat ;
- b. si le bailleur doit appliquer les dispositions d'IFRS 9 relatives à la décomptabilisation ou les dispositions d'IFRS 16 relatives à la modification de contrats de location pour comptabiliser l'allègement de loyer.

Application du modèle des pertes de crédit attendues d'IFRS 9 à la créance sur contrat de location simple

Le paragraphe 2.1(b)(i) d'IFRS 9 stipule que « les créances résultant de contrats de location simple comptabilisées par un bailleur sont soumises aux dispositions de [cette] norme en matière de décomptabilisation et de dépréciation ». Le bailleur est donc tenu d'appliquer les dispositions en matière de dépréciation d'IFRS 9 à la valeur comptable brute d'une créance sur contrat de location simple à compter de la date à laquelle il comptabilise cette créance en tenant compte des dispositions relatives à la décomptabilisation applicables d'IFRS 9.

IFRS 9 définit une perte de crédit comme la « [d]ifférence entre le total des flux de trésorerie qui sont dus à l'entité selon les termes d'un contrat et le total des flux de trésorerie que l'entité s'attend à recevoir (c'est-à-dire la totalité des sommes qui ne seront pas recouvrées) [...] ». Selon le paragraphe 5.5.17 d'IFRS 9, « [l]'entité doit évaluer les pertes de crédit attendues [...] d'une façon qui reflète : (a) un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes, qui est déterminé par l'évaluation d'un intervalle de résultats possibles ; (b) la valeur temps de l'argent ; (c) les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir, qu'il est possible, à la date de clôture, d'obtenir sans devoir engager des coûts ou des efforts déraisonnables ».

Ainsi, dans la mise en situation décrite dans la demande, le bailleur applique à la créance sur contrat de

location simple les dispositions relatives à la dépréciation d'IFRS 9. Pour estimer les pertes de crédit attendues sur la créance résultant du contrat de location simple, le bailleur doit les évaluer de manière telle qu'elles reflètent « la totalité des sommes qui ne seront pas recouvrées ». Les sommes qui ne seront pas recouvrées correspondent à la différence entre les deux valeurs suivantes :

- a. Le total des flux de trésorerie qui sont dus au bailleur selon les termes du contrat de location (et sont compris dans la valeur comptable brute de la créance sur contrat de location simple)
- b. Le total des flux de trésorerie que le bailleur s'attend à recevoir, déterminé au moyen des « informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir » dont il dispose

Par conséquent, le Comité a conclu que le bailleur doit évaluer, avant d'accorder l'allègement de loyer, les pertes de crédit attendues sur la créance résultant du contrat de location simple d'une façon qui reflète « un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes », « la valeur temps de l'argent » et les « informations raisonnables et justifiables » (conformément au paragraphe 5.5.17 d'IFRS 9). Dans cette évaluation des pertes de crédit attendues, le bailleur doit tenir compte du fait qu'il s'attend à renoncer aux paiements de loyers qu'il a comptabilisés comme faisant partie de cette créance.

Comptabilisation de l'allègement de loyer — IFRS 9 et IFRS 16

Application à la créance sur contrat de location simple des dispositions relatives à la décomptabilisation d'IFRS 9

Selon le paragraphe 2.1(b)(i) d'IFRS 9, les créances résultant de contrats de location simple comptabilisées par un bailleur sont soumises aux dispositions relatives à la décomptabilisation de cette norme. Le bailleur doit donc déterminer, lorsqu'il accorde l'allègement de loyer, si les conditions de décomptabilisation du paragraphe 3.2.3 d'IFRS 9 sont remplies.

L'allègement de loyer décrit dans la demande consiste, pour le bailleur, à libérer juridiquement le preneur de son obligation d'effectuer des paiements de loyers spécifiés, dont certains ont été comptabilisés par le bailleur à titre de créance sur contrat de location simple. À l'octroi de l'allègement, le bailleur conclut que les conditions du paragraphe 3.2.3(a) d'IFRS 9 sont remplies (c'est-à-dire que ses droits contractuels sur les flux de trésorerie au titre de la créance sur contrat de location simple arrivent à expiration), puisqu'il a accepté de libérer juridiquement le preneur de son obligation et qu'il a, de ce fait, renoncé à ses droits contractuels sur les flux de trésorerie spécifiés. Conséquemment, à la date d'octroi de l'allègement de loyer, le bailleur réévalue les pertes de crédit attendues sur la créance résultant du contrat de location simple (et comptabilise en résultat net tout changement de la correction de valeur pour pertes de crédit attendues) et décomptabilise la créance résultant du contrat de location simple (ainsi que la correction de valeur pour pertes de crédit attendues correspondante).

Application aux paiements de loyers futurs prévus par le contrat de location des dispositions relatives à la modification de contrats de location d'IFRS 16

L'allègement de loyer décrit dans la demande répond à la définition d'une modification de contrat de location selon IFRS 16. L'allègement de loyer est un « [c]hangement dans [...] la contrepartie d'un contrat de location par rapport aux termes et conditions initiaux ». Le bailleur doit donc appliquer le paragraphe 87 d'IFRS 16 et considérer le contrat de location modifié comme un nouveau contrat de location à compter de la date à laquelle l'allègement de loyer est accordé.

Selon le paragraphe 87 d'IFRS 16, le bailleur doit considérer tous les paiements de loyers reçus d'avance ou à recevoir relativement au contrat initial comme faisant partie des paiements de loyers du nouveau contrat. Le Comité a fait observer que les paiements de loyers qui sont dus par le preneur selon les termes du contrat et que le bailleur a comptabilisés à titre de créance sur contrat de location simple (créance à laquelle s'appliquent les dispositions d'IFRS 9 en matière de décomptabilisation et de dépréciation) ne constituent pas des paiements de loyers à recevoir. En conséquence, ni ces paiements de loyers ni la renonciation à ces paiements de loyers ne peuvent être considérés, en application du paragraphe 87 d'IFRS 16, comme faisant partie des paiements de loyers du nouveau contrat.

Lorsqu'il comptabilise le contrat de location modifié comme un nouveau contrat de location, le bailleur applique le paragraphe 81 d'IFRS 16 et comptabilise en produits les paiements de loyers (y compris les paiements de loyers reçus d'avance ou à recevoir relativement au contrat initial) selon la méthode linéaire ou une autre méthode systématique.

Le Comité a conclu que, pour comptabiliser l'allègement de loyer décrit dans la demande à la date à laquelle celui-ci est accordé, le bailleur applique : (a) les dispositions relatives à la décomptabilisation d'IFRS 9 aux paiements de loyers auxquels il a renoncé et qu'il a comptabilisés en tant que créance sur contrat de location simple ; (b) les dispositions relatives à la modification de contrats de location d'IFRS 16 aux paiements de loyers auxquels il a renoncé et qu'il n'a pas comptabilisés en tant que créance sur contrat de location simple.

Conclusion

Le Comité a conclu que les principes et les dispositions des normes IFRS de comptabilité fournissent au bailleur une base adéquate pour déterminer comment appliquer le modèle des pertes de crédit attendues d'IFRS 9 à une créance sur contrat de location simple et comptabiliser l'allègement de loyer décrit dans la demande. Il a donc décidé de ne pas faire ajouter de projet de normalisation au programme de travail.