

# COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

## Avis CNC 2014/XX - Location-financement

Projet d'avis du 25 juin 2014

### Table des matières

- I. **Introduction**
- II. **Qualification du contrat sous l'angle du droit comptable**
  - A. ***Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.***
    - 1. **Principes généraux**
      - 1.1 *Article 95 AR C.Soc.*
      - 1.2 *La notion de « capital investi »*
    - 2. **Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement mobilière**
    - 3. **Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement immobilière**
  - B. ***Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.***
- III. **Traitement comptable**
  - A. ***Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.***
    - 1. **Dans le chef du preneur**
      - 1.1 *Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement*
      - 1.2 *Comptabilisation pendant la durée du contrat de location-financement*
      - 1.3 *Comptabilisation à l'expiration du contrat de location-financement*
      - 1.4 *Indications à fournir dans l'annexe*
    - 2. **Dans le chef du donneur**
      - 2.1 *Situation avant la conclusion du contrat de location-financement*
      - 2.2 *Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement*
      - 2.3 *Comptabilisation pendant la durée du contrat de location-financement*
      - 2.4 *Comptabilisation à l'expiration du contrat de location-financement*
      - 2.5 *Indications à fournir dans l'annexe*
  - B. ***Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.***

**1. Dans le chef du locataire**

*1.1 Comptabilisation à la conclusion du contrat de location*

*1.2 Comptabilisation pendant la durée du contrat de location*

*1.3 Indications à fournir dans l'annexe*

**2. Dans le chef du bailleur**

*2.1 Comptabilisation à la conclusion du contrat de location*

*2.2 Comptabilisation pendant la durée du contrat de location*

*2.3 Indications à fournir dans l'annexe*

**C. Sale and lease back - sale and rent back**

**1. Sale and lease back**

**2. Sale and rent back**

DRAFT

## I. Introduction

Le présent avis examinera le traitement comptable des droits d'usage sur des biens meubles et immeubles, tant dans le chef du titulaire que du donneur du droit d'usage.

La qualification comptable du contrat (voir Chapitre II du présent avis) se fonde sur l'article 95 de l'AR C.Soc. et sert de base à la détermination du traitement comptable à appliquer (Chapitre III de l'avis). Au niveau comptable, la location-financement (financière) est en effet inscrite à l'actif du bilan du preneur si les conditions prévues par l'article 95 AR C.Soc. sont remplies (voir le Chapitre II.A et le Chapitre III.A). Toute autre opération (location, *renting*, location-financement opérationnelle) ne remplissant pas ces conditions est traitée dans les comptes au titre de location et ne figure en conséquence pas au bilan du locataire (voir le Chapitre II.B et le Chapitre III.B). Enfin, le présent avis examinera le traitement comptable des contrats de *sale and lease back* et de *sale and rent back* (voir le Chapitre III.C).

DRAFT

## II. Qualification du contrat sous l'angle du droit comptable

### A. *Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.*

#### 1. Principes généraux

##### 1.1 Article 95 AR C.Soc.

1. L'article 95, AR C.Soc définit ce qu'il faut entendre sous l'angle du droit comptable par « des droits d'usage dont la société dispose en vertu de contrats de location-financement »:

« III. D. Location-financement et droits similaires.

Sont portés sous cette rubrique :

1° les droits d'usage à long terme sur des immeubles bâtis dont la société dispose en vertu de contrats d'emphytéose, de superficie, de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction;

2° les droits d'usage sur des biens meubles dont la société dispose en vertu de contrats de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat, majorées, si le preneur dispose d'une option d'achat, du montant à payer en cas de levée de l'option, couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans le bien. Le montant à payer en cas de levée de l'option d'achat n'est toutefois pris en considération que s'il représente quinze pour cent au plus du capital investi par le donneur dans le bien.

Est assimilée à un prix de levée de l'option d'achat visée au 2°, dans la limite susvisée de quinze pour cent, la partie en capital des redevances prévues au contrat en cas d'usage d'une faculté de proroger l'opération.

Est assimilé à une redevance visée au 1° et 2°, pour autant qu'il soit déterminé :

- a) le montant dû par le preneur pour l'acquisition des droits réels que le donneur possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, il s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits;
- b) dans le chef du donneur, le montant à recevoir par lui d'un tiers pour la cession des droits réels qu'il possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, ce tiers s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits. »

2. L'article précise certaines caractéristiques auxquelles un contrat de location-financement doit répondre sous l'angle du droit comptable. Au niveau des immobilisations corporelles, une distinction est opérée entre les droits d'usage à long terme sur des immeubles bâtis (location-financement immobilière)<sup>1</sup> et les droits d'usage sur des biens meubles (location-financement

---

<sup>1</sup> Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 1°.

mobilière)<sup>2</sup>. S'il est satisfait aux conditions prévues par l'article 95 AR C.Soc., tant le donneur que le preneur doivent traiter l'opération dans leurs comptes selon les règles spécifiques prévues par l'AR C.Soc. applicables aux opérations de location-financement.

3. La location-financement visée à l'article 95 de l'AR C.Soc. est invariablement décrite dans la doctrine comme une location-financement financière ou *full-payout lease*. Si le contrat ne répond pas à la qualification de location-financement financière, il s'agit d'une location, une location-financement opérationnelle ou *non full-payout lease* (voir le point I.B. *Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.*).

4. La Commission tient à souligner que la définition prévue à l'article 95 AR C.Soc. (et le fait que dans le schéma du bilan les actifs faisant l'objet d'une location-financement sont répertoriés sous les immobilisations corporelles) implique que le traitement comptable prescrit par l'AR C.Soc. est uniquement applicable aux contrats de location-financement ayant pour objet des immobilisations corporelles.

5. La Commission est également d'avis que le libellé de l'article 95 de l'AR C.Soc. (« redevances échelonnées dues en vertu du contrat ») confirme le caractère non résiliable du contrat.

6. De l'avis de la Commission, la qualification comptable de l'opération doit être arrêtée à la conclusion du contrat. Dans le chef tant du donneur que du preneur, la qualification est arrêtée par l'organe de gestion de la société, sur base de la définition de l'article 95 de l'AR C.Soc. et les éléments factuels du cas d'espèce. Tant le donneur que le preneur tiennent compte de toutes les caractéristiques du contrat. Il peut dès lors arriver que le même contrat de location-financement soit qualifié autrement par le donneur et par le preneur (par exemple, dans le cas d'un engagement de rachat du fournisseur dont le preneur n'a pas connaissance).

7. Le principe le plus important est qu'en termes économiques, l'opération s'analyse comme une opération de nature essentiellement financière et qu'il y a un transfert substantiel de tous les risques et avantages attachés au bien.

## 1.2 La notion de « capital investi »

8. L'élément déterminant qui distingue, sous l'angle du droit comptable, la location-financement immobilière des opérations de location simple à long terme, réside dans la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction au moyen des redevances échelonnées prévues par le contrat à charge du preneur, augmentées des engagements qui leur sont assimilés. La Commission souligne que conformément à l'article 32 de l'AR C.Soc., la reconstitution intégrale du capital doit s'interpréter dans le respect des critères de prudence, de sincérité et de bonne foi, compte tenu des conditions normales du marché. Ainsi, un contrat prévoyant une reconstitution du capital à concurrence de 90 % mais assortie d'un taux d'intérêt supérieur au taux appliqué couramment sur le marché à la même époque pour de telles opérations

---

<sup>2</sup> Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2°.

et couvrant la différence, devrait être considérée comme répondant à la condition de reconstitution intégrale du capital.<sup>3</sup>

9. En ce qui concerne l'interprétation de la notion de reconstitution intégrale du capital investi, la Commission remarque encore que le texte de l'AR C.Soc vise manifestement le cas-type le plus fréquent, **où le bien est acquis ou construit par le donneur après qu'il a conclu un contrat de location-financement avec le preneur** et où, dès lors, l'acquisition ou la construction de l'immeuble et sa remise en location-financement constituent des opérations étroitement liées. Dans ces cas le capital investi est égal à la **valeur d'acquisition** du bien augmentée des charges supplémentaires.

10. De l'avis de la Commission, on ne peut toutefois pas en déduire une interprétation exclusivement littérale pour des conventions qui diffèrent de contrats-types de location-financement. Comme mentionné ci-dessus, le rapport au Roi précédant l'AR du 3 décembre 1993 précise en effet, dans ce contexte, que la reconstitution intégrale du capital dont question dans la définition, doit s'interpréter de bonne foi, compte tenu des conditions normales de marché.

En cas de contrats sur des droits d'usage, qui ne portent pas sur un bien acheté ou construit spécialement par le donneur selon les exigences spécifiques du preneur, mais sur **un bien faisant déjà partie du patrimoine du donneur**, il n'est pas rare qu'en raison de l'évolution générale de l'économie et également de la situation du marché immobilier, la valeur d'acquisition de la construction soit sensiblement inférieure à sa valeur de marché au moment de la conclusion du contrat avec le preneur. De l'avis de la Commission, il y a lieu de se référer dans ce cas à la **valeur de marché**, c'est-à-dire le montant pour lequel un bien appartenant à un vendeur bien informé et agissant de plein gré, peut être cédé à un acheteur bien informé et agissant de plein gré, à la date de conclusion du contrat de location et dans des conditions concurrentielles, pour les raisons suivantes:

- 1) Normalement les parties auront retenu cette valeur pour déterminer les conditions auxquelles les droits d'usage à long terme sont accordés au preneur.
- 2) Une référence faite à une valeur d'acquisition (le cas échéant sensiblement) inférieure risque de transformer en opération de location-financement, et dès lors en une opération de nature financière s'apparentant à une opération de crédit, une opération qui dans la commune intention des parties ne répond pas à ces caractéristiques.
- 3) C'est au moment de la conclusion de la convention portant octroi au preneur des droits d'usage à long terme que l'on doit se placer pour qualifier l'opération de location simple ou de location-financement. A cet égard, le coût historique du bien n'est pas pertinent, ni en termes économiques ni en termes financiers. Ce n'est que dans la mesure où la reconstitution porte sur la valeur de marché du bien à ce moment, que joue la présomption que l'essentiel des avantages et des risques afférents au bien sont transférés au preneur.

---

<sup>3</sup> Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises. Par cet arrêté le gouvernement a voulu éviter que les parties, par une manipulation de l'escompte ou des taux d'intérêts, influencent, selon le résultat à atteindre, la qualification de certains contrats en location-financement opérationnelle ou de location-financement financière. Cette prise de position confirme clairement que la substance économique prime sur la forme juridique.

11. En ce qui concerne la qualification à réserver à des contrats portant sur la location par le bailleur de **biens qu'il a produits lui-même**, lorsque le montant en capital compris dans les redevances échelonnées, couvre le coût de revient des biens en cause mais est inférieur au prix que le bailleur aurait obtenu s'il avait conclu au sujet des mêmes biens, avec la même contrepartie et à la même époque, non pas un contrat de location mais un contrat de vente, la Commission est d'avis qu'il faut tenir compte de ce dernier montant (prix de vente) pour déterminer si le montant investi est reconstitué intégralement et donc pas du coût de revient du bien concerné. Une opération qui couvre uniquement un coût de revient inférieur ne peut pas être considéré comme une opération de location-financement, mais constitue une simple location mobilière ou immobilière qui doit dès lors être traitée dans les comptes de manière appropriée.

En d'autres termes, la Commission est d'avis que dans un contrat où il y a confusion entre la qualité de producteur du bien et celle de bailleur, le montant investi dans l'opération de location-financement doit pour l'application du droit comptable, s'entendre non pas du coût de revient du bien en cause, mais du prix que le producteur-bailleur aurait obtenu à la même époque s'il avait conclu, au lieu d'une opération de location-financement, une opération de vente (en tenant compte d'éventuelles remises, ristournes ou rabais qui auraient été consentis à la même contrepartie).

Lorsque le montant en capital compris dans les redevances échelonnées à payer - en cas de location-financement mobilière, le cas échéant y compris, si nécessaire, le prix à payer en cas de levée d'une option d'achat éventuelle ou y compris les loyers à verser en cas de prolongation du contrat - ne couvre pas le prix de vente, il est évident qu'en termes économiques, l'opération ne s'analyse pas comme une opération de nature essentiellement financière et qu'il n'y a pas de transfert substantiel de tous les risques et avantages attachés au bien. Le producteur reste en risque sur sa marge commerciale et doit donc logiquement retrouver le bien dans son patrimoine à l'expiration du contrat. Une telle opération doit dès lors s'analyser comme une location mobilière ou immobilière et non comme une location-financement.

12. Lorsque le donneur **a acquis un bâtiment ancien qui est radicalement transformé pour le donner en location-financement**, le capital investi est égal au **prix d'acquisition initial de l'immeuble ancien acquis, augmenté des frais engagés pour sa transformation et/ou rénovation**. S'il est question d'un bien qui faisait déjà partie du patrimoine du donneur par le passé, sur lequel le donneur effectue les travaux de rénovation, le capital investi correspond à la valeur de marché du bien après les travaux de rénovation. Cette valeur sera au moins égale à la valeur de marché avant la rénovation augmentée des frais de cette rénovation.

13. Dans les cas où **le donneur a obtenu une remise (remise pour quantités, remise de fin d'année, etc.) de son fournisseur**, il convient d'en tenir compte dans la détermination du capital investi, à condition que le montant exact de cette remise soit connu au début du contrat de location-financement.

## **2. Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement mobilière**

14. Conformément à l'article 95 de l'AR C.Soc. sont portés sous la rubrique *D. Location-financement et droits similaires*:

« 2° les droits d'usage sur des **biens meubles** dont la société dispose en vertu de contrats de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat, majorées, si le preneur dispose d'une option d'achat, du montant à payer en cas de levée de l'option, couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans le bien. Le montant à payer en cas de levée de l'option d'achat n'est toutefois pris en considération que s'il représente quinze pour cent au plus du capital investi par le donneur dans le bien.

Est assimilée à un prix de levée de l'option d'achat visée au 2°, dans la limite susvisée de quinze pour cent, la partie en capital des redevances prévues au contrat en cas d'usage d'une faculté de proroger l'opération.

*Est assimilé à une redevance visée au 1° et 2°, pour autant qu'il soit déterminé :*

a) le montant dû par le preneur pour l'acquisition des droits réels que le donneur possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, il s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits;  
b) dans le chef du donneur, le montant à recevoir par lui d'un tiers pour la cession des droits réels qu'il possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, ce tiers s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits. »

15. Pour qu'une opération puisse être qualifiée de location-financement mobilière, les redevances échelonnées dues en vertu du contrat, majorées, le cas échéant, du montant à payer en cas de levée de l'option, doivent couvrir, outre les intérêts et les charges de l'opération, au moins la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans le bien, objet du contrat.<sup>4</sup>

16. Une *option d'achat* ou un transfert de propriété à l'échéance du contrat de location-financement financière peut constituer un élément normal de ce contrat,<sup>5</sup> en raison de la reconstitution du capital investi et de la probabilité qu'il subsiste, à l'échéance, une valeur d'utilisation effective dans le chef du preneur. L'insertion dans le contrat d'une clause prévoyant une telle option d'achat ou un tel transfert automatique de propriété n'est pas considérée comme un élément déterminant pour la qualification de l'opération en vue de son traitement dans les comptes.<sup>6</sup> Même si aucune option d'achat ou aucun transfert automatique de propriété n'est prévu dans le contrat, le contrat peut être qualifié de location-financement.

Si le contrat prévoit une option d'achat au profit du preneur, le prix à payer en cas d'exercice de cette option d'achat est pris en considération en tant qu'élément de reconstitution du capital investi, mais seulement s'il est hautement probable que l'option sera effectivement levée à l'expiration du

<sup>4</sup> Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2° AR C.Soc.

<sup>5</sup> Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2° AR C.Soc.

<sup>6</sup> Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.



contrat. Cette probabilité devant être appréciée à la conclusion du contrat, il est prévu, de façon quelque peu forfaitaire, qu'en principe, le montant à payer en cas de levée de l'option ne sera pris en considération que s'il représente *quinze pour cent au plus* du capital investi par le donneur dans le bien en cause.<sup>7</sup> En effet, si le prix de levée de l'option représente une quotité supérieure, cette situation pourrait indiquer que le donneur n'aura pas effectivement transféré au preneur l'essentiel des risques et avantages afférents au bien et que l'opération ne s'apparente dès lors pas à une opération de crédit.<sup>8</sup> De l'avis de la Commission, cette règle implique que si la reconstitution du capital, augmenté des intérêts et des charges, est déjà couverte sans tenir compte de cette option d'achat, le contrat sera qualifié de contrat de location-financement au sens de l'article 95 de l'AR C.Soc.

17. Il est possible, le cas échéant, de prévoir la faculté de *proroger* le contrat.<sup>9</sup> Dans les cas où la location-financement mobilière peut être prorogée moyennant le paiement de redevances périodiques supplémentaires (c'est à dire, prolonger le contrat contre paiement d'une redevance inférieure), il y aura lieu de tenir compte du total de ces redevances supplémentaires, pour autant qu'elles ne dépassent pas 15 % du capital investi, pour déterminer si l'intégralité du capital investi est reconstituée. Les redevances périodiques supplémentaires ne sont, en principe, pas prises en compte pour la reconstitution du capital, si le total de la partie en capital (« la partie en capital de la redevance prévue au contrat ») de ces redevances supplémentaires ne dépasse pas quinze pour cent du capital investi.

18. Dans le cas où le donneur se réserve une *option de vente* du bien en cause, soit à l'égard du preneur,<sup>10</sup> soit à l'égard d'un tiers,<sup>11</sup> généralement le fournisseur du bien, ou qu'il obtient du preneur ou d'un tiers un engagement d'acquisition du bien en cause, l'essentiel des risques et avantages attachés au bien est transféré au preneur ou au tiers. Il est dès lors normal que le prix d'exercice de l'option de vente ou le prix à payer en vertu de l'engagement d'achat soit pris en compte pour constater la reconstitution intégrale du capital dans le chef du donneur, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la limite susvisée de quinze pour cent. Le prix à obtenir par le donneur en cas de levée de l'option de vente ou d'exercice de l'engagement d'acquisition n'est toutefois pris en considération que s'il est fixé et si l'engagement a été souscrit au moment de la conclusion de l'opération de location-financement.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 2° AR C.Soc.

<sup>8</sup> Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

<sup>9</sup> Article 95, §1, III.D, alinéa 2.

<sup>10</sup> Article 95, §1, III.D, alinéa 3, a).

<sup>11</sup> Article 95, §1, III.D, alinéa 3, b).

<sup>12</sup> Article 95, §1, III.D, alinéa 3, a) et b).

### 3. Reconstitution intégrale du capital en cas de location-financement immobilière

19. Conformément à l'article 95 de l'AR C.Soc., sont portés sous la rubrique *D. Location-financement et droits similaires*:

« 1° les droits d'usage à long terme sur des **immeubles bâtis** dont l'entreprise dispose en vertu de contrats d'emphytéose, de superficie, de location-financement ou de conventions similaires, lorsque les redevances échelonnées dues en vertu du contrat couvrent, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans la construction;

Est assimilé à une redevance visée au 1° et 2°, pour autant qu'il soit déterminé :

a) le montant dû par le preneur pour l'acquisition des droits réels que le donneur possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, il s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits;

b) dans le chef du donneur, le montant à recevoir par lui d'un tiers pour la cession des droits réels qu'il possède sur le bien immeuble ou meuble en cause, lorsque, lors de la conclusion de l'opération, ce tiers s'est engagé, éventuellement à l'option du donneur, à acquérir ces droits. »

20. En ce qui concerne la location-financement immobilière, le critère déterminant est la question de savoir si les redevances échelonnées prévues au contrat (le cas échéant, augmentées du montant de l'option de vente) permettent la reconstitution intégrale du capital investi par le donneur dans l'immeuble, augmenté des intérêts et des charges de l'opération.<sup>13</sup> La Commission est d'avis que les redevances périodiques (le cas échéant, augmentées du montant de l'option de vente) doivent suffire pour reconstituer au moins le capital investi dans la construction (augmenté des intérêts et des charges de l'opération).

Ceci implique que si, outre la construction, le terrain est également donné en location-financement et que les redevances périodiques (le cas échéant, augmentées du montant de l'option de vente) suffisent pour reconstituer le capital investi dans la construction (augmenté des intérêts et des charges de l'opération) l'opération sera qualifiée de location-financement financière sous l'angle comptable. De l'avis de la Commission, ceci ressort du texte de l'article 95, § 1, III.D, 1° de l'AR C.Soc. qui mentionne le « capital investi par le donneur dans la construction ».<sup>14</sup> Le fait que les redevances périodiques permettent non seulement la reconstitution du capital investi dans la construction ainsi que des charges en intérêts et des charges liées à l'opération, mais couvrent également la valeur du terrain, n'empêche pas la qualification de location-financement immobilière. De l'avis de la

<sup>13</sup> Article 95, §1, III.D, 1<sup>er</sup> alinéa, 1° AR C.Soc.

<sup>14</sup> Dans le cas où les redevances périodiques couvrent, outre la valeur du capital investi dans la construction, également (une partie de) la valeur du capital investi dans le terrain, la somme de la part en capital de toutes les redevances dues en vertu du contrat de location-financement, est enregistrée et présentée sur le compte 250 Terrains et constructions, y compris donc la partie afférente au terrain. Cette comptabilisation est conforme à l'annexe à l'AR du 12 septembre 1983 déterminant la teneur et la présentation d'un plan comptable minimum normalisé qui prévoit le compte en question tant pour le terrain que pour la construction. La partie afférente au terrain ne donnera pas lieu à la comptabilisation d'amortissements. En revanche, si à la fin de la période de location-financement, le preneur n'acquiert pas le terrain, il y aura lieu de comptabiliser une moins-value.

Commission, la condition de reconstitution du capital investi dans la construction est à considérer comme une exigence minimale.

21. Si l'article 95 de l'AR C.Soc. indique les éléments à prendre en considération pour pouvoir établir la reconstitution intégrale du capital investi dans la construction, il ne définit cependant pas la notion de capital investi. Le contenu de cette notion de « capital investi » a été examiné par la Commission et exposé sous les points 8 à 13 du présent avis.

22. Le transfert - automatique<sup>15</sup> ou à l'option du preneur (option d'achat) - au terme du contrat des droits réels que le donneur détient sur l'immeuble en cause, bien que parfois prévu par ces contrats, ne constitue pas sous l'angle du droit comptable un critère essentiel de la qualification de l'opération comme location-financement.<sup>16</sup>

23. La Commission est d'avis que les contrats de bail commercial ne relèvent pas de « contrats similaires », dès lors que le Rapport au Roi précédant l'AR du 12 septembre 1983 modifiant l'AR du 8 octobre 1976 précise clairement que la rubrique *Location-financement et droits similaires* est circonscrite aux contrats qui en raison de leurs caractéristiques revêtent dans le chef du preneur le caractère d'une affectation durable à son exploitation et dans le chef du donneur le caractère d'une opération de crédit.<sup>17</sup>

24. Dans la pratique, il arrive fréquemment que le preneur ou une société liée dispose de la propriété du terrain et cède au donneur ou à la société liée un droit réel sur ce terrain tel qu'un droit de superficie prévu par la loi du 10 janvier 1824. En l'occurrence, le donneur devra généralement payer une redevance au preneur pour l'obtention de ce droit réel. Cette charge doit être couverte par la reconstitution des charges liées à l'opération. Dans le cas probablement exceptionnel où le donneur dispose du terrain en pleine propriété et donne également ce terrain en location-financement, les redevances payées devront être mises en regard du capital investi dans la construction, augmenté des intérêts et des charges de l'opération. Si les redevances reconstituent les intérêts et les charges de l'opération et le capital investi par le donneur dans la construction, la qualification de location-financement financière au sens de l'article 95 de l'AR C.Soc. se justifie.

25. Le montant de l'option d'achat n'est pas pris en considération pour établir si la location-financement immobilière emporte la reconstitution intégrale du capital investi dans la construction. Le prix pour la levée de l'option d'achat au profit du preneur ne peut être pris en considération que s'il s'agit d'opérations afférentes à des biens meubles (voir *supra*). Cette distinction par rapport à la location-financement mobilière tient à la circonstance que très fréquemment l'opération de

---

<sup>15</sup> Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

<sup>16</sup> Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

<sup>17</sup> Le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 12 septembre 1983 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, *MB* 29 septembre 1983. Avant la publication de l'AR du 12 septembre 1983, la définition de la notion de location-financement immobilière était la suivante : les droits d'usage à long terme sur des biens immeubles dont l'entreprise dispose en vertu des contrats d'emphytéose, de superficie, de location-financement immobilière, de bail commercial ou des contrats similaires. L'AR du 12 septembre 1983 a supprimé la notion de « bail commercial ».

location-financement immobilière représente, quant à la construction, une opération de type financier jumelée à un investissement de type spéculatif en ce qui concerne le terrain.<sup>18</sup>

26. En cas d'option de vente dans le chef du donneur, le prix à payer à la levée de cette option constitue un élément à ajouter aux redevances périodiques pour établir s'il y a reconstitution intégrale du capital investi, que la contrepartie de l'option soit le preneur<sup>19</sup> ou un tiers<sup>20</sup>.

### ***B. Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.***

27. Si le contrat de location ne répond pas à la définition de location-financement telle que prévue à l'article 95 de l'AR C.Soc., il s'agit d'une location, appelée *renting*, d'une location-financement opérationnelle ou d'une location-financement *non full-payout*. Dans ces cas, l'immobilisation corporelle donnée en location n'est pas inscrite à l'actif du bilan du preneur.

## **III. Traitement comptable**

28. Lorsque le contrat de location-financement répond à la définition de location-financement susvisée, l'opération de location-financement doit être traitée dans les comptes selon les règles comptables qui lui sont spécifiquement applicables.

### ***A. Contrats répondant à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.***

#### **1. Dans le chef du preneur**

##### ***1.1 Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement***

29. Conformément à l'article 62, alinéa 1<sup>er</sup> de l'AR C.Soc. les droits d'usage dont la société dispose sur des immobilisations corporelles en vertu de contrats de location-financement ou de contrats similaires sont portés à l'actif, à concurrence de la partie des versements échelonnés prévus au contrat, représentant la reconstitution en *capital de la valeur* du bien, objet du contrat.

Étant donné que l'article 62 vise uniquement « la partie des versements échelonnés prévus au contrat », la Commission est d'avis que le montant de l'option d'achat et le montant de l'option de vente ne sont pas enregistrés sous les immobilisations corporelles. En effet, pour la détermination

---

<sup>18</sup> Voir le Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 3 décembre 1993 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

<sup>19</sup> Article 95, §1, III.D, alinéa 3, a) AR C.Soc.

<sup>20</sup> Article 95, §1, III.D, alinéa 3, b) AR C.Soc.

de la valeur d'acquisition de l'actif détenu en location-financement, ces montants ne peuvent pas être assimilés à un « versement ».

Si, en cas de location-financement immobilière, non seulement la construction, mais également le terrain sont détenus en location-financement et les versements reconstituent un montant supérieur à la valeur en capital de la construction (voir *supra*, point 20), le preneur doit scinder, dans sa comptabilité, la valeur d'acquisition en une partie afférente à la construction et une partie afférente au terrain.

Toutes les charges supplémentaires imputées au preneur (par exemple les frais de transport, les frais de la première mise en service, ...) doivent également être comptabilisées par le preneur au débit du compte 25 correspondant, au titre d'élément de la valeur d'acquisition du bien détenu en location-financement.

30. La question se pose de savoir à quel moment les actifs doivent être inscrits au bilan. En effet, le moment où le contrat de location-financement est signé ne correspond pas nécessairement au moment où le preneur acquiert les droits d'usage. La Commission est d'avis que c'est au moment où l'essentiel des risques et avantages attachés au bien sont transférés au preneur que ce dernier doit porter à l'actif de son bilan les actifs détenus en location-financement.<sup>21</sup> Il n'existe pas de règle générale pour déterminer ce moment : il sera fixé sur la base des dispositions prévues au contrat et dépendra de la nature du bien en cause.<sup>22</sup> Si ce moment intervient après la signature du contrat de location-financement, l'existence du contrat de location-financement sera reprise parmi les droits et engagements hors bilan.

31. En même temps que l'inscription à l'actif, le preneur enregistre une dette au passif du bilan (sous la rubrique VIII.A.3. *Dettes de location-financement et assimilées* et sous la rubrique IX.A *Dettes à plus d'un an échéant dans l'année*), à concurrence de la fraction du capital à rembourser. Les engagements corrélatifs portés au passif (c.-à-d. les dettes de location-financement) sont évalués chaque année à concurrence des versements échelonnés afférents aux exercices ultérieurs, représentant la reconstitution en capital de la valeur du bien, objet du contrat.<sup>23</sup> En fonction de la durée, une partie de cette dette sera enregistrée parmi les dettes à plus d'un an (compte PCMN 172 *Dettes de location-financement et assimilés*) et la partie résiduelle parmi les dettes échéant dans l'année (compte PCMN 422 *Dettes de location-financement et assimilés*).<sup>24</sup>

32. Le preneur doit enregistrer le montant de l'éventuelle option d'achat sous les droits et engagements hors bilan, plus particulièrement sous les comptes 09 (*Droits et engagements divers*).

## 1.2 Comptabilisation pendant la durée du contrat de location-financement

<sup>21</sup> En ce qui concerne la question de savoir à quel moment les actifs doivent être repris dans le bilan du preneur, la Commission est notamment d'avis que les principes qui s'appliquent à un actif détenu en location-financement s'appliquent également à l'acquisition en pleine propriété. Pour les principes, voir l'avis CNC 2012/17 - Reconnaissance des produits et des charges, *Bull. CNC*, n° 65, mai 2013, 5 - 6.

<sup>22</sup> *Cfr.* Avis CNC 2012/17 - Reconnaissance des produits et des charges, *Bull. CNC*, n° 65, mai 2013, 5 - 6.

<sup>23</sup> Article 62, alinéa 2 AR C.Soc.

<sup>24</sup> Article 95, §2, VIII, alinéa 3 en article 95, §2, IX.

### 1.2.1 *Écritures à passer chaque année (paiement de l'annuité, 25 amortissements, transfert aux dettes à court terme, prorata des charges d'intérêts)*

33. Le preneur paie l'annuité à l'échéance. Dans les comptes du preneur, la redevance de location-financement est décomposée, par période, en une composante capital, affectée au remboursement du capital investi dans le bien, et une composante intérêts, couvrant les intérêts payés en rémunération du financement. À chaque redevance périodique, l'élément constitutif du capital qu'elle comprend est porté en déduction de la dette restant due par le preneur en vertu du contrat de location-financement. L'élément constitutif des intérêts est comptabilisé au titre de charge financière.

34. Le bien détenu en location-financement est amorti par le preneur selon les règles applicables à l'actif sous-jacent.<sup>26</sup>

La période d'amortissement doit commencer au moment de la mise en service effective ou potentielle de l'installation ou du bâtiment.

La valeur d'acquisition (éventuellement réévaluée)<sup>27</sup> sert de base de calcul pour les amortissements. Celle-ci représente la partie des redevances échelonnées prévues au contrat, qui servent à la reconstitution en capital de la valeur du bien, objet du contrat, augmentées des charges (à supporter par le preneur). L'entreprise est toutefois libre d'adopter des règles d'amortissement en fonction de l'usage du bien (en prenant l'option d'achat comme éventuelle valeur résiduelle).

Le droit comptable n'impose pas de méthodes ou rythmes d'amortissement spécifiques, mais prévoit uniquement que les amortissements doivent être répartis sur la durée d'utilité ou d'utilisation probable de l'élément de l'actif faisant l'objet du contrat de location-financement.<sup>28</sup> Si les dispositions fiscales en la matière autorisent des amortissements accélérés, les immobilisations incorporelles peuvent notamment faire l'objet d'un plan d'amortissement accéléré.<sup>29</sup>

Bien que la Commission ait formulé l'avis qu'il est logique d'amortir les frais accessoires selon les mêmes modalités et les mêmes rythmes que le principal, il n'y a pas d'objection à l'encontre d'un amortissement intégral des frais accessoires pendant l'exercice au cours duquel ils sont exposés ou

---

<sup>25</sup> Dans l'hypothèse d'un paiement chaque année.

<sup>26</sup> Articles 45 et 64, § 1 AR C.Soc.

<sup>27</sup> Article 45 AR C.Soc.

<sup>28</sup> Voir également l'avis CNC 112/5 - *Méthode d'amortissement progressif*, dans lequel la Commission a été interrogée sur la licéité d'une prise en charge par le compte de résultats, au lieu et place de l'amortissement industriel des immobilisations, des sommes affectées au remboursement des emprunts contractés pour le financement des immobilisations en cause. Dans cet avis, la Commission estime que le législateur a entendu que l'amortissement soit lié à l'utilisation - à la durée estimée d'utilisation - des biens immobilisés lorsque la durée d'utilisation de ceux-ci est limitée et qu'il soit rattaché à ces biens. La charge des amortissements est une charge relative à l'utilisation des immobilisations qui ne peut être écartée et remplacée par la prise en charge du remboursement des dettes contractées pour le financement des immobilisations en cause.

<sup>29</sup> Article 61, alinéa 1<sup>er</sup> AR C.Soc.

d'un amortissement à un taux dépassant le taux d'amortissement appliqué au prix en principal, à condition qu'un tel amortissement soit fiscalement admis.<sup>30</sup>

Si le preneur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation au cours du contrat (voir *infra*), il peut, à condition d'avoir porté ces charges à l'actif, amortir ces travaux selon les principes exposés ci-dessus. Lorsque le preneur n'utilise plus le bien détenu en location-financement, il doit acter un amortissement exceptionnel.

35. Conformément à l'article 95 AR C.Soc la partie des dettes échéant au cours de l'exercice suivant est transférée aux dettes à court terme en fin de chaque exercice.

36. Si l'échéance de la redevance périodique ne correspond pas à la date d'inventaire, le prorata de charges d'intérêts est comptabilisé à la clôture de l'exercice conformément à l'article 95 AR C.Soc. Au début de l'exercice suivant cette charge est décomptabilisée.

### 1.2.2 Plus-values de réévaluation

37. Au cours de la durée du contrat, il n'est pas exclu que le preneur réévalue le bien détenu en location-financement, s'il est satisfait aux conditions pour la réévaluation.<sup>31</sup>

La Commission entend souligner, outre la prudence qui doit présider de façon générale aux réévaluations, la circonspection qui doit accompagner de manière particulière l'incorporation au capital d'une telle plus-value. La Commission recommande de n'incorporer en aucun cas au capital une plus-value de réévaluation actée sur un droit temporaire.

### 1.2.3 Provisions pour réparations à effectuer au bien détenu en location-financement

38. S'il est prévu au contrat de location-financement que le preneur doit remettre le bien détenu en location-financement en son pristin état en fin du contrat, le preneur constituera, le cas échéant, au cours de la durée du contrat une provision pour les réparations à effectuer.

### 1.2.4 Travaux d'amélioration ou de transformation

39. Les travaux d'amélioration ou de transformation effectués aux biens détenus en location-financement sont comptabilisés sur le compte 26 *Autres immobilisations corporelles*.

<sup>30</sup> Voir l'avis CNC 126/1 – *Prix d'acquisition : frais accessoires*, Bull. CNC, n° 7, juin 1980, 8-9.

<sup>31</sup> Conformément à l'article 57 AR C.Soc., une société peut réévaluer les immobilisations corporelles lorsque la valeur de celles-ci, déterminée en fonction de leur utilité pour la société, présente un excédent certain et durable par rapport à leur valeur comptable. Si les actifs en cause sont nécessaires à la poursuite de l'activité de la société ou d'une partie de ses activités, ils ne peuvent être réévalués que dans la mesure où la plus-value exprimée est justifiée par la rentabilité de l'activité de la société ou par la partie concernée de ses activités. Cette condition de rentabilité dite double est expliquée dans l'avis CNC 2011/14 - *Plus-values de réévaluation* (avis du 6 juillet 2011).

### 1.3 Comptabilisation à l'expiration du contrat de location-financement

40. Au terme du contrat, lorsque sa durée vient à échéance, les situations suivantes peuvent se présenter :

- 1) En cas d'option d'achat, le preneur peut lever l'option et rembourser l'éventuelle valeur résiduelle. Le droit d'acquisition dans le cadre de l'option cesse d'exister du fait de son exercice, entraînant la contre-passation des comptes hors bilan y afférents. Le preneur transfère la valeur d'acquisition et les amortissements déjà actés, des comptes 25 à la rubrique correspondante des immobilisations corporelles (*Terrains et constructions, Installations, machines et outillage, Mobilier et matériel roulant*).

A l'occasion de la levée de l'option, la valeur d'acquisition de l'élément de l'actif sera augmentée du montant de l'option.

- Dans la plupart des cas, le preneur continue par la suite à affecter le bien à un usage professionnel. Dans ce cas, la valeur résiduelle (l'option d'achat) est portée à l'actif sous la rubrique correspondante des immobilisations corporelles et amortie sur la durée d'utilisation restant à courir du bien.
- Si le prix de l'option comporte encore un élément constitutif du capital qui correspond à la valeur du terrain dans le cadre d'un contrat de location-financement relatif à un bien immeuble, le montant de l'option sera également porté à l'actif, mais ne pourra plus être amorti.
- Si le preneur n'utilise plus l'immobilisation pour son activité professionnelle, le bien est transféré au compte 26 *Autres immobilisations corporelles*. Le cas échéant, la valeur doit immédiatement être réduite à sa valeur de réalisation probable.

- 2) Si le preneur ne procède pas à l'acquisition du bien, parce qu'il ne lève pas l'option ou parce qu'il est prévu au contrat que le bien sera remis au donneur au terme du contrat, il y a uniquement lieu de mentionner la fin du contrat. Les comptes d'actif relatifs au bien détenu en location-financement sont crédités et l'éventuelle partie résiduelle fait l'objet d'un amortissement exceptionnel (dans les cas où la période d'amortissement est plus longue que la durée du contrat de location-financement). Si le contrat de location-financement a prévu une option d'achat, les comptes hors bilan mentionnent que l'option s'éteint.

41. Lorsque le preneur cède ses droits à un tiers avant l'échéance initialement prévue pour laquelle le contrat a été établi, cette opération devra être comptabilisée, le cas échéant, conformément aux dispositions contractuelles. Vu les éventuelles circonstances très diverses qui peuvent se présenter, la Commission est d'avis qu'il n'est pas opportun de proposer un traitement comptable général.

### 1.4 Indications à fournir dans l'annexe aux comptes annuels



42. Les informations relatives au contrat de location-financement à reprendre par le preneur dans l'annexe sont les suivantes:

- III.D. Un état des immobilisations corporelles repris sous le poste *Location-financement et droits similaires*, mentionnant la valeur d'acquisition (au terme de l'exercice précédent, ses mutations au cours de l'exercice ainsi que le montant de la valeur d'acquisition en fin d'exercice), les plus-values éventuelles, les amortissements et la valeur comptable nette en fin d'exercice, ventilant celles-ci en *Terrains et constructions, Installations, machines et outillage, Mobilier et matériel roulant*.
- X. Un état des dettes comportant une ventilation des dettes à l'origine à plus d'un an, selon que leur durée résiduelle est d'un an au plus, de plus d'un an mais de cinq ans au plus, ou de plus de cinq ans. L'annexe doit également mentionner si les dettes ou des parties de ces dettes sont garanties par les pouvoirs publics belges ou par des sûretés réels;
- XVII.A.4. les droits d'acquisition d'immobilisations.

L'annexe doit également comporter un résumé des règles d'évaluation.

Par ailleurs, la Commission recommande de donner dans l'annexe une description générale des principales clauses des contrats de location-financement, parmi lesquelles, le cas échéant:

- les conditions des redevances conditionnelles dues en vertu du contrat de location-financement;
- l'existence et le contenu ou le montant des options de prorogation ou d'achat; et
- les limitations découlant des contrats de location-financement, telles que des limitations relatives à des distributions de dividende, au financement complémentaire et à la conclusion d'autres contrats de location-financement.

## **2. Dans le chef du donneur**

### **2.1 Situation avant la conclusion du contrat de location-financement**

43. En fonction de la destination donnée au bien à l'acquisition, deux situations peuvent se présenter dans le chef du donneur:

- soit il s'agit d'un bien acquis pour être donné en location-financement: dans ce cas, il s'agit d'un actif circulant;
- soit il s'agit d'un bien qui faisait déjà partie du patrimoine du donneur: dans ce cas, le bien est comptabilisé parmi les immobilisations.

44. Dans le premier cas, les actifs acquis, destinés à être donnés en location-financement, sont détenus en stock par le donneur. Dans ce cas, les règles normales en matière de variations de stocks sont applicables. Si le bien acquis pour le donner en location-financement, n'est pas à considérer comme une immobilisation corporelle, la Commission propose les écritures suivantes:

L'acquisition du bien est comptabilisée comme suit:

604 Achat de marchandises  
49959 TVA à récupérer lors d'achats  
à 440 Fournisseurs

Tant que le droit d'usage du bien n'est pas transféré au preneur, le donneur comptabilisera à chaque date de bilan intermédiaire le bien destiné à être donné en location-financement sous les stocks.

340 Marchandises: valeur d'acquisition  
à 6094 Variation de stocks de marchandises

45. Dans le deuxième cas, si le bien acquis pour le donner en location-financement est une immobilisation corporelle (par exemple, parce que le bien faisait déjà partie du patrimoine), l'élément d'actif donné en location-financement doit, tant que le droit d'usage n'est pas transféré au preneur, être comptabilisé au titre d'immobilisation corporelle à laquelle sont applicables les règles d'amortissement usuelles (en cas de durée limitée dans le temps) ou les règles d'évaluation prescrites (en cas de durée non limitée dans le temps).<sup>32</sup>

## 2.2 *Comptabilisation à la conclusion du contrat de location-financement*

### 2.2.1 *Comptabilisation de la créance de location-financement*

46. Par la conclusion du contrat de location-financement, le donneur obtient une créance sur le preneur: les remboursements en capital restant dus par le preneur sont comptabilisés à l'actif des comptes du donneur parmi les créances (V.B. et VII.B.).<sup>33</sup> Il s'agit d'une créance à terme composée des éléments constitutifs cumulés du capital et compris dans les redevances à payer par le preneur, qui représentent en fait la valeur d'acquisition.

En fonction de la durée, la créance est à reprendre parmi les créances à plus d'un an (PCMN 29 pour les redevances non rattachées à l'exercice en cours), sinon parmi les créances à un an au plus (PCMN 40 et 41 pour les redevances rattachées à l'exercice en cours).

Si la location-financement constitue l'activité normale de l'entreprise, la créance sera comptabilisée parmi les créances commerciales (PCMN 2900 et 400). En revanche, si la location-financement constitue une activité occasionnelle, la créance sera comptabilisée parmi les créances diverses (PCMN 2910 et 416).

47. Dans le premier cas (l'élément de l'actif donné en location-financement initialement comptabilisé parmi les stocks), le transfert du droit d'usage donne lieu aux écritures suivantes:

290 Clients

<sup>32</sup> Voir les articles 45 et 64 de l'AR C.Soc.

<sup>33</sup> En vertu de l'article 62 de l'AR C.Soc., les comptes annuels mentionnent uniquement les éléments constitutifs de capital.

(ou 291 Autres créances: créances en compte)  
à 700 Ventes et prestations de services

6094 Variation des stocks de marchandises  
à 340 Marchandises: valeur d'acquisition

48. Dans le deuxième cas (l'élément de l'actif donné en location-financement est initialement comptabilisé parmi les immobilisations corporelles), le transfert des droits d'usage donne lieu aux écritures suivantes:

290 Clients  
(ou 291 Autres créances: créances en compte)  
à 700 à 707 Ventes et prestations de services

22..9 à 24..9 ou  
26..9 Amortissements actés sur réductions de valeur sur immobilisation corporelles  
700 à 707 Ventes et prestations de services  
à 23 Installations, machines et outillage  
(où 26 Ventes immobilisations corporelles  
ou 22 Terrains et constructions  
ou 24 Mobilier et matériel roulant)  
741 Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisation corporelles

## 2.2.2 *Comptabilisation du bénéfice résultant du transfert du droit d'usage*

49. Quelle méthode de comptabilisation faut-il retenir lorsqu'à la conclusion d'un contrat de location-financement, il apparaît que la créance de location-financement que le donneur acquiert à l'égard du preneur, excède le montant du coût d'acquisition<sup>34</sup> du bien donné en location? De l'avis de la Commission, l'écart existant entre, d'une part, le coût d'acquisition du bien destiné à être donné en location-financement et d'autre part, le montant de la créance détenue vis-à-vis du preneur, doit immédiatement et intégralement être comptabilisé au compte de résultats parmi les produits. Par la conclusion du contrat de location-financement suivi de la livraison du bien au preneur, c'est-à-dire par le transfert du droit d'usage du bien au preneur, le donneur s'est en effet acquitté de son obligation principale, le contrat de location-financement ne constituant pas dans son chef un contrat à prestations échelonnées ou successives. En application de l'article 33, alinéa 4 de l'AR C.Soc. stipulant qu'il doit être tenu compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement des charges ou produits, il y a donc lieu d'acter immédiatement le bénéfice réalisé sur l'opération en question. A cet égard, il convient de relever que la créance de location-financement que le donneur porte à l'actif à la suite de la conclusion du contrat de location-financement correspond à la valeur en capital

---

<sup>34</sup> Au cas où l'actif donné en location-financement était initialement enregistré parmi les immobilisations corporelles, il faut entendre par le prix d'acquisition, sa valeur comptable nette au moment de la conclusion du contrat de location-financement.

du bien sur lequel porte le contrat. Ceci résulte a contrario du prescrit de l'article 62 de l'AR C.Soc. concernant le traitement comptable du contrat de location-financement dans le chef du preneur. La fraction des redevances périodiques qui correspond aux intérêts n'est en revanche pas portée à l'actif par le donneur, mais prise en résultats au fur et à mesure des versements périodiques. Il est donc erroné de déduire de la règle selon laquelle l'écart entre le prix d'acquisition du bien et la créance à l'égard du preneur doit être immédiatement pris en résultats, que l'écart entre, d'une part, la somme de la valeur en capital du bien donné en location-financement et des paiements d'intérêts capitalisés compris dans les redevances périodiques de location-financement, et, d'autre part, le prix d'acquisition du bien donné en location-financement payé par le donneur, pourrait ou devrait être comptabilisé immédiatement et intégralement comme un bénéfice réalisé.

### *2.2.3 Comptabilisation du montant dû par le preneur pour la levée de l'option, soit de la valeur résiduelle du bien donné en location-financement, soit de la valeur résiduelle du bien donné en location-financement à l'expiration du contrat*

50. En ce qui concerne les contrats de location- financement prévoyant une option d'achat, les règles suivantes s'appliquent à la comptabilisation du montant à payer par le preneur pour lever l'option ou de la valeur résiduelle en fin de contrat:

- Dans les cas où l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que le donneur obtienne en fin du contrat le montant dû pour la levée de l'option (par la levée de l'option ou par la revente), le montant porté à l'actif du bilan du donneur au titre de créance, doit être fixé après déduction du montant de la valeur résiduelle. Ce dernier montant reste inscrit au bilan du donneur au titre d'autres immobilisations corporelles ou de stocks.
- En revanche, si l'obtention par le donneur du montant en cause n'est que probable, a fortiori si elle est aléatoire, et n'est de ce chef pas intégrée dans les calculs financiers prévisionnels du donneur, le principe de prudence commande de ne pas maintenir à l'actif le bien donné en leasing pour une valeur qui n'est pas certaine. En ce cas, ce même principe de prudence implique la prise en résultats de ce montant au moment seulement où il est acquis par la réalisation du bien.

51. Si le donneur le juge pertinent,<sup>35</sup> il peut comptabiliser l'option d'achat parmi les droits et engagements hors bilan. Cette option d'achat peut être considérée comme un engagement de vente dont la valeur équivaut le montant résiduel et est comptabilisée sous les comptes 052 *Débiteurs pour engagements de cession* et 053 *Engagements de cession*.

## *2.3 Comptabilisation pendant la durée du contrat de location-financement*

---

<sup>35</sup> En effet, l'article 97 de l'AR C.Soc. prévoit que les engagements d'acquisition et de cession qui relèvent de l'activité courante de la société et qui ne sont pas susceptibles d'avoir une influence importante sur son patrimoine ou sur ses résultats ne doivent pas faire l'objet d'un enregistrement.

52. Dès que le droit d'usage est transféré, aucun amortissement ne peut plus être appliqué. Toutefois, dans le cas où le donneur n'est pas certain que le preneur soit encore en mesure d'honorer ses engagements, le donneur devra procéder à des réductions de valeur sur créances.

Étant donné que les actifs qui peuvent faire l'objet d'un contrat de location-financement, sont considérés comme des créances à l'égard du locataire, l'enregistrement d'une plus-value de réévaluation dans le chef du donneur est exclu.

53. La redevance perçue chaque année en vertu du contrat de location-financement est décomposée dans les comptes du donneur en un élément constitutif du capital et un élément constitutif des intérêts. La créance restant due est chaque fois réduite de la fraction du capital. L'élément constitutif des intérêts est la rémunération périodique perçue par le donneur pour son intervention dans le financement du bien donné en location-financement. Les intérêts générés chaque année sont comptabilisés au titre de produits (IV.B. Produits des actifs circulants ou I.D. Autres produits d'exploitation).

#### 2.4 *Comptabilisation à l'expiration du contrat de location-financement*

54. Au terme du contrat de location-financement, deux situations peuvent se présenter:

- 1) Le preneur n'exerce pas son option d'achat et remet le bien détenu en location-financement au donneur: le bien revient au bilan du donneur et le donneur indique, le cas échéant, dans les droits et engagements hors bilan que l'option s'éteint. Si le bien peut encore être exploité, la valeur résiduelle est enregistrée parmi les immobilisations corporelles et fait l'objet d'amortissements sur la période de la durée d'utilité probable. Si le bien ne peut plus être exploité, la valeur résiduelle est (ou le cas échéant: reste) comptabilisée parmi les autres immobilisations corporelles. Le bien peut également être vendu par le donneur et dans cette hypothèse, la vente sera comptabilisée au titre de produits.
- 2) Le preneur exerce son option d'achat et acquiert le bien détenu en location-financement contre paiement du montant de l'option d'achat prévu au contrat. Les écritures en comptes hors bilan doivent, le cas échéant, être contre-passées.
  - Si le montant de l'option reste comptabilisé dans les comptes du donneur sous les autres immobilisations corporelles, cet actif sera réalisé lors de la levée de l'option.
  - Si, au début du contrat, le donneur n'a pas comptabilisé la valeur de l'option sous les autres immobilisations corporelles parce que la levée de l'option n'était pas certaine, il prend la redevance totale en résultats à l'expiration du contrat.

#### 2.5 *Indications à fournir dans l'annexe aux comptes annuels*

55. Les informations relatives au contrat de location-financement à reprendre par le donneur dans l'annexe sont les suivantes:

- III.D. Un état des immobilisations corporelles mentionnant la valeur d'acquisition, les plus-values éventuelles, les amortissements et la valeur comptable nette en fin d'exercice;
- XII.A. le chiffre d'affaires net (ventilé par catégorie d'activité ainsi que par marché géographique);
- XVII.A.4. les engagements les plus importants de cession d'immobilisations.

Par ailleurs, la Commission recommande de donner dans l'annexe une description générale des principales clauses du contrat de location-financement (voir le point 42).

## ***B. Contrats ne répondant pas à la qualification de location-financement au sens de l'article 95 AR C.Soc.***

### **1. Dans le chef du locataire**

#### *1.1 Comptabilisation à la conclusion du contrat de location*

56. Étant donné que c'est le bailleur et non le locataire qui est considéré comme investisseur, le bien détenu en location n'est pas repris au bilan du locataire. Pour cette même raison, les loyers encore à payer auxquels le locataire s'est engagé, ne sont pas inscrits au bilan au titre de dettes.

La Commission est d'avis que la valeur du droit d'usage doit être comptabilisée dans la classe 0 du plan comptable (compte 070). Cette valeur doit être ajustée chaque année en fonction des engagements encore en cours. L'option d'achat doit être comptabilisée sous le compte 090 de la classe 0.

#### *1.2 Comptabilisation pendant la durée du contrat de location*

57. Chaque année, la totalité du loyer est comptabilisée par le locataire au titre de charge d'exploitation.

58. L'article 33, alinéa 2 de l'AR C.Soc, impose qu'il soit tenu compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement de ces charges et produits, sauf si l'encaissement effectif de ces produits est incertain. L'application de ce principe dans le chef du locataire entraîne les implications comptables suivantes:

- En ce qui concerne le loyer dû en vertu de la location: traitement en fin d'exercice des comptes de régularisation relatifs au contrat de location-financement (charges à imputer, charges à reporter).

- en ce qui concerne les avantages liés à la location obtenus par le locataire (*lease incentives*): en principe le locataire procédera à une prise en résultats linéaire du produit provenant des avantages durant la période de location au titre d'une diminution des charges locataires.<sup>36</sup>
- le cas d'espèce où le contrat prévoit un versement initial important ou un premier loyer majoré (à savoir, un *down payment*): ce coût doit être réparti via les comptes de régularisation sur la durée (d'utilisation) convenue dans le contrat.

L'article 33 prescrit en outre que, si les produits ou les charges sont influencés de façon importante par des produits et des charges à imputer à un autre exercice, il en est fait mention dans l'annexe.

59. Les travaux d'amélioration ou de transformation effectués sur les biens détenus en location sont comptabilisés par le locataire sous le compte 26 *Autres immobilisations corporelles*.

60. Si le locataire décide de ne plus utiliser (temporairement) l'actif pris en location, tout en continuant à payer les loyers, il devra constituer une provision à charge de l'exercice au cours duquel il a pris cette décision, pour couvrir le service des loyers qu'il payera à la suite de (ou sur base de) cette décision.<sup>37</sup> S'il est prévu au contrat de location que le locataire doit remettre le bien détenu en location en son pristin état en fin du contrat, le locataire constituera, le cas échéant, au cours de la durée du contrat une provision pour les réparations à effectuer.

### 1.3 Indications à fournir dans l'annexe

61. En application de l'article 25, § 3, 1<sup>er</sup> alinéa AR C.Soc., l'annexe comportera, le cas échéant, une mention appropriée lorsqu'il s'agit d'un droit susceptible d'avoir une influence substantielle sur le patrimoine, sur la situation financière ou sur le résultat de la société.

62. Le locataire doit en outre reprendre dans l'annexe aux comptes annuels (état XVIIIbis *Nature et objectif commercial des opérations non inscrites au bilan* du schéma complet des comptes annuels et état VIIIbis *Nature et objectif commercial des opérations non inscrites au bilan* du schéma abrégé) des informations appropriées sur les risques significatifs et les avantages des opérations de location-financement opérationnelle, pour autant que les risques ou avantages découlant de ces opérations soient significatifs et que la publication de ces risques ou avantages soit nécessaire pour pouvoir apprécier la position financière de la société.<sup>38</sup>

## 2. Dans le chef du bailleur

### 2.1 Comptabilisation à la conclusion du contrat

<sup>36</sup> Avis CNC 2012/2 – Le traitement comptable des avantages attribués lors de la conclusion d'un contrat de location, *Bull. CNC*, n° 64, mars 2013, 16 - 17.

<sup>37</sup> Voir l'avis CNC 10714 - Provisions pour rémunérations en cas de dispense totale ou partielle de prestations de travail à effectuer, *Bull. CNC*, n° 45, février 1999, 7-9.

63. L'élément de l'actif donné en location est maintenu au bilan du locataire, parmi les autres immobilisations corporelles (étant donné que l'élément de l'actif n'est pas directement nécessaire à son activité), en vue de son amortissement.

2.2 La Commission est d'avis que le bailleur doit comptabiliser la valeur du droit d'usage octroyé dans la classe 0 du plan comptable (compte 070). Cette valeur doit être ajustée chaque année en fonction des redevances encore à percevoir.  
*Comptabilisation pendant la durée du contrat de location*

64. Dans le chef du bailleur, les loyers perçus en vertu du contrat de location constituent un produit. Le loyer est comptabilisé sous les produits d'exploitation divers. En fin d'exercice, les comptes de régularisation relatifs au contrat de location-financement doivent être retraités (loyers reçus, produits de loyers à reporter).

65. Au cas où le contrat de location contient une disposition octroyant certains avantages au locataire lors de la conclusion ou la prorogation du contrat de location, le bailleur procédera à une prise en résultats en principe linéaire du coût total des avantages durant la période de location au titre d'une diminution des produits locatifs. Étant donné que les produits locatifs et les avantages attribués trouvent leur origine dans le même contrat, ceux-ci doivent être traités, sous l'angle comptable, conjointement dans les comptes.<sup>39</sup>

66. Dans le cas où le contrat prévoit un versement initial important ou un premier loyer majoré (à savoir, un *down payment*) le produit doit être reparti via les comptes de régularisation sur la durée (d'utilisation) convenue dans le contrat.

### *2.3 Informations à fournir dans l'annexe*

67. L'option d'achat doit être comptabilisée au titre d'engagement dans la classe 0. En application de l'article 25, § 3, 1<sup>er</sup> alinéa AR C.Soc., l'annexe comportera, le cas échéant, une mention appropriée lorsqu'il s'agit d'un engagement susceptible d'avoir une influence significative sur le patrimoine, sur la situation financière ou sur le résultat de la société.

68. En outre, le bailleur doit reprendre dans l'annexe aux comptes annuels (état XVIIIbis Nature et objectif commercial des comptes hors bilan du schéma complet des comptes annuels et état VIIIbis Nature et objectif commercial des comptes hors bilan du schéma abrégé) des informations appropriées sur les risques significatifs et les avantages des opérations de location-financement opérationnel, pour autant que les risques ou avantages découlant de ces opérations soient significatifs et que la publication de tels risques ou avantages soit nécessaire pour pouvoir apprécier la situation financière de la société.

---

<sup>39</sup> Avis 2012/2 - Le traitement comptable des avantages attribués lors de la conclusion d'un contrat de location, Bull. CNC, n° 64, mars 2013, 16 - 17.



## **C. Sale and lease back - Sale and rent back**

### **1. Sale and lease back**

69. Une opération de *sale and lease back* consiste dans la vente par le propriétaire d'une immobilisation corporelle amortissable à un tiers qui donne cet actif immédiatement en location à ce propriétaire originel sur la base d'un contrat qui répond aux critères comptables pour être considéré comme un contrat de location-financement. Si ce contrat de location peut être qualifié de contrat de location-financement sous l'angle comptable, le preneur inscrira les actifs à son bilan et les amortira sur la base de leur nouveau prix d'acquisition.

70. L'article 63 de l'AR C.Soc. prévoit que la plus-value ou la moins-value constatée lors de la cession d'une immobilisation corporelle amortissable assortie de la conclusion par le cédant d'un contrat de location-financement portant sur le même bien, est inscrite en compte de régularisation et est portée chaque année au compte de résultats proportionnellement à l'amortissement de cette immobilisation détenue en location-financement afférent à l'exercice considéré.

- La plus-value réalisée à l'occasion de l'opération de *sale and lease back* est comptabilisée dans l'exercice de la réalisation sur le compte 493 *Produits à reporter* et prise en résultats de manière échelonnée (par le crédit du compte 763 *Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés*) en proportion des amortissements de l'immobilisation corporelle reprise en location-financement.
- En cas de réalisation d'une moins-value à l'occasion de la vente, celle-ci est comptabilisée sur le compte 490 *Charges à reporter* et prise en résultats chaque année par le débit du compte 663 *Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés*.

### **2. Sale and rent back**

71. Au cas où le contrat de location ne remplit pas les conditions pour être qualifié, sous l'angle comptable, de contrat de location-financement, il s'agit d'une opération de *sale and rent back*. Le texte de l'article 63 de l'AR C.Soc. traite d'un *lease back* sous forme d'un contrat de location-financement, une opération de *sale and lease back* n'entrant dès lors pas dans le champ d'application de cette disposition. Ceci implique que la plus-value réalisée dans le cadre d'une opération de *sale and rent back* doit immédiatement être prise en résultats et ne peut pas être étalée dans les comptes.