

LOCATION LONGUE DURÉE

IFRS 16

Impact de la nouvelle norme comptable sur les
contrats de location de longue durée



NISSAN LOCATION

1

SE FAMILIARISER AVEC IFRS 16

La norme IFRS 16 apporte un regard nouveau sur le traitement des contrats de location.

Cette norme vient modifier la façon dont sont comptabilisés les contrats de location dans les états financiers des preneurs/locataires, et a en revanche peu d'impact pour les bailleurs/loueurs.

Elle entre en vigueur le 1er janvier 2019.

POURQUOI CETTE NOUVELLE NORME ?

L'IASB* a souhaité améliorer la transparence de l'information financière et mieux transcrire les engagements parfois très significatifs, que contractent les sociétés dans le cadre de leurs contrats de location.

QUELLES SOCIÉTÉS SERONT CONCERNÉES ?

- Les sociétés cotées sur un marché et établissant leurs états financiers en IFRS**
- Les sociétés non cotées qui établissent volontairement leurs états financiers en IFRS**

QUELS SERONT LES ACTIFS CONCERNÉS ?

Tous les actifs loués sur une période **de plus de 12 mois** et d'une **valeur supérieure à 5000 €** :

- Biens immobiliers, tels que les bâtiments administratifs et industriels
- Biens mobiliers, tels que les matériels industriels, flottes de véhicules, systèmes IT/serveurs, équipements

* IASB : International Accounting Standards Board est l'organisation qui a pour but d'élaborer, de publier et de promouvoir les normes comptables internationales

** IFRS : International Financial Reporting Standards sont les normes comptables internationales

CE QUI VA CHANGER

A partir du 1er janvier 2019, avec l'entrée en vigueur d'IFRS 16, les sociétés devront comptabiliser à l'actif un droit d'utilisation égal à la valeur actualisée des loyers sur la période de location, et en contrepartie, au passif, une dette financière de location.

Au niveau du compte de résultat, le loyer sera remplacé par l'amortissement du droit d'utilisation et une charge d'intérêts.

Les indicateurs de performance opérationnelle, tels que l'EBIT* et l'EBITDA** se trouveront améliorés, tandis que l'endettement net se trouvera dégradé (ce qui pourra avoir des incidences sur les ratios à respecter dans le cadre des contrats de prêts).

BILAN	
Actif	▲
Passif	▲
COMPTE DE RÉSULTAT	
Loyers	▼
Amortissements	▲
Charges d'intérêt	▲
EBIT	▲
EBITDA	▲
EBITDAR	=
EPS	▲▼
TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	
Flux opérationnel	▲
Flux financier	▼

2

COMMENT SE PRÉPARER ?

L'application d'IFRS 16 nécessite, de la part des sociétés concernées, un recensement exhaustif des contrats de location, ainsi que des données disponibles.

Les informations contractuelles (comme le loyer, le prix des services associés, la durée de location, ou encore les options de renouvellement et/ou de résiliation) permettront de déterminer les données nécessaires au calcul d'impact IFRS 16.

La collecte et l'analyse de ces informations peuvent constituer un exercice long et fastidieux. Il est donc nécessaire de l'anticiper.

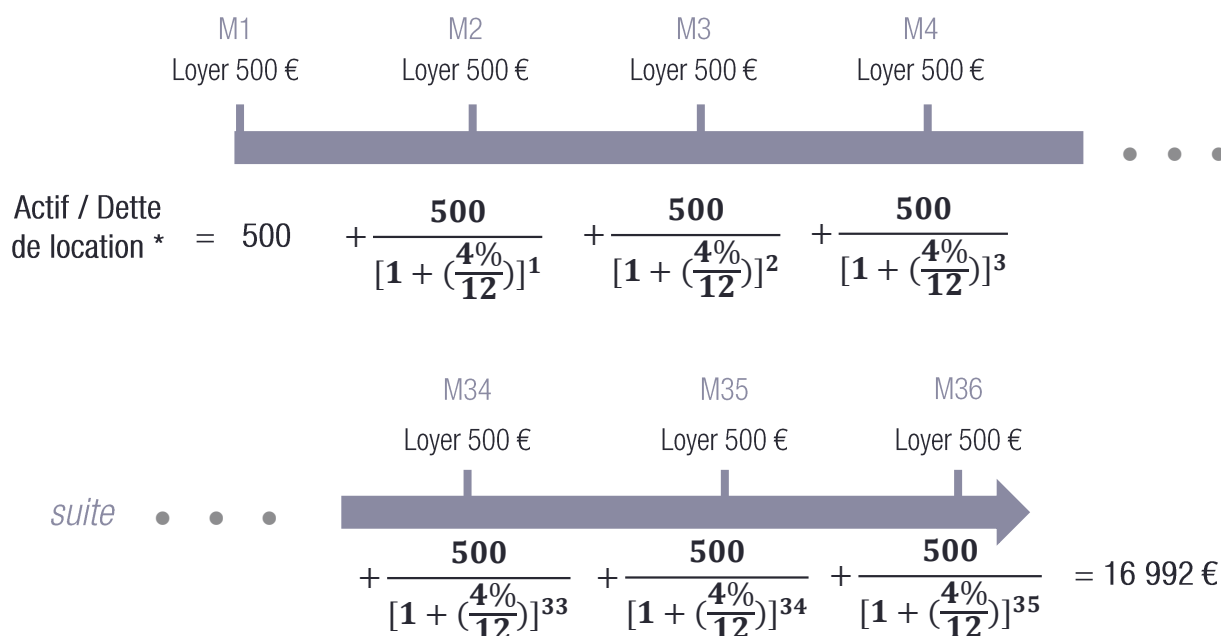
Au-delà des impacts comptables, IFRS 16 peut nécessiter une adaptation des systèmes d'information pour centraliser l'ensemble de ces données.

* EBIT : Earnings Before Interest and Taxes = Bénéfice avant Intérêts et Impôts et Taxes

** EBITDA : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization = Bénéfice avant Intérêts, Impôts et Taxes et Dotations aux amortissements et provisions

3

INFORMATIONS NÉCESSAIRES AU CALCUL D'IMPACT IFRS 16



QUE PRENDRE EN COMPTE DANS LE CALCUL ?

- ✓ Part fixe du loyer
 - ✓ Prix d'exercice d'une option d'achat *si intention d'exercer cette option*
 - ✓ Prépaiements
 - ✓ Garantie de Valeur résiduelle
 - ✓ Pénalité de résiliation anticipé *si intention de résilier le contrat de façon anticipée*
 - ✓ Franchise de loyer
- ✗ Part variable du loyer
 - ✗ Montant des services

* Selon l'approche de transition rétrospective simplifiée, le droit d'utilisation comptabilisé à l'actif à la date de transition peut être égal à la dette financière de location enregistrée au passif.

ANNEXE

EXEMPLE DE COMPTABILISATION D'UN CONTRAT DE LOCATION SOUS IFRS 16

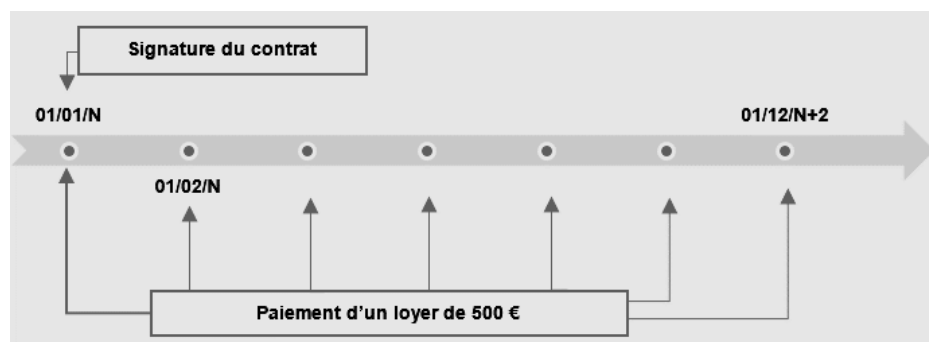
COMPTABILISATION INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION

Une société publiant ses comptes en IFRS, signe un contrat de location sur 3 ans à compter du 01/01/N.

Le taux d'endettement marginal* de la société est de 4 % et le taux implicite du contrat** n'est pas disponible.

Les loyers sont payés au début de chaque mois.

Valeur du bien	23 000 €
Valeur résiduelle	9 500 €
Taux d'endettement marginal du preneur	4% par an
Durée	3 ans, soit 36 mois
Paiement	Mensuel, en début de période
Loyer	500 €



AU BILAN	N	N+1	N+2
Droit d'utilisation	16 992 €	11 328 €	5 664 €
Dette de loyers actualisés	16 992 €	11 553 €	5 892 €

AU COMPTE DE RÉSULTAT	N	N+1	N+2	Total
Loyers payés	6 000 €	6 000 €	6 000 €	18 000 €
Intérêts financiers	561 €	339 €	108 €	1 008 €
Amortissement du droit d'utilisation	5 664 €	5 664 €	5 664 €	16 992 €

* Taux d'endettement marginal du locataire : Taux d'intérêt que le locataire obtiendrait pour emprunter un actif de valeur identique à celui du droit d'utilisation, dans des conditions similaires (durée, garantie, environnement économique).

** Taux d'intérêt implicite du contrat : Reflète le taux de rentabilité du contrat

ANNEXE

EXEMPLE DE COMPTABILISATION D'UN CONTRAT DE LOCATION SOUS IFRS 16

COMPTABILISATION DU CONTRAT DE LOCATION

① AU BILAN

IFRS 16 • BILAN

	ACTIF		PASSIF	
N	Droit d'utilisation	16 992 €	Valeur de dette	16 992 €
N+1	Droit d'utilisation	11 328 €	Valeur de dette	11 553 €
N+2	Droit d'utilisation	5 664 €	Valeur de dette	5 892 €

Variation de l'actif de location = amortissement du droit d'utilisation

Variation de la dette de location = charge de désactualisation

② AU COMPTE DE RÉSULTAT

IFRS 16 • COMPTE DE RÉSULTAT

	CHARGES		PRODUITS	
N	Amortissement du droit d'utilisation	5 664 €		
	Charge d'intérêts	561 €		
N+1	Amortissement du droit d'utilisation	5 664 €		
	Charge d'intérêts	339 €		
N+2	Amortissement du droit d'utilisation	5 664 €		
	Charge d'intérêts	108 €		
	TOTAL	18 000 €		