



## *la comptabilisation des contrats de location, une approche comparative*

Kherroubi youcef  
Laboratoire, finance de marche algerin  
**Elkods.youcef@gmail.com**

**Date de réception :**

26 /06/2022

**Date d'acceptation:**

25 /05/2023

**Date de publication:**

25 /06/2023



### **Résumé :**

Après avoir présenté le cadre conceptuel des contrats de location, leurs classifications. L'étude se focalise sur les différentes modalités de comptabilisation des contrats de location, notamment celles de location-financement. Ainsi on a concentré sur l'adoption de fameux principes comptable de la prééminence de la substance sur la forme les système des comptables de quelque pays.

**Mots clés:**contrats de location;une approche comparative;la comptabilisation; crédit-bail ; financement

### **accounting for leases, a comparative approach**

### **Abstract :**

After presenting the conceptual framework of rental contracts, their classifications. The study focuses on the different methods of accounting for leases, in particular those of finance leases. Thus we have to concentrate on the adoption of the famous accounting principles of the pre-eminence of substance over form in the accounting system of some country.

**Keywords :** Lease contracts; a comparative approach; accounting; leasing; funding

## **1. INTRODUCTION**

Les dernières décennies se caractérisent par une tendance accrue vers la dématérialisation de l'économie mondiale, ce qui fait la progression du poids des services dans le PIB mondial, et parmi ces tendances on a constaté le recours massif des sociétés - dans divers secteurs - aux contrats de location, notamment celles de location-financement. Tout ça à cause des divers avantages que présenter ce mode de financement, notamment pour le preneur, par rapport à l'achat comptant d'un bien, c'est pour cela on assiste une prolifération sans précédent de ce mode de financements en Amérique du nord et en Europe.

Le recours par les sociétés vers ce mode de financement rendre leur traitement comptable, financière et fiscal une nécessité de première ordre. Ce qui pousse les normalisateurs, les instances comptables nationales internationales et les autorités nationales chacun a son niveau d'établir un cadre pour mieux traiter ce type de contrats, un tel contrat qui représente une spécificité, car le bien loué dans un contrat de location-financement et en quasi-totalité contrôlé par le preneur, mais sur le plan juridique est légalement une propriété de bailleur.

Le traitement comptable des contrats de location est constitué un sujet de différence entre les différents systèmes comptables de nombreux pays, et l'objectif de cette étude est de donner les éclaircissements nécessaires concernant les différents modèles de comptabilisation des contrats de location.

### **I- Les contrats de location : un cadre général.**

«Un contrat de location est défini par la norme IAS 17 comme un accord par lequel le bailleur cède au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements»<sup>1</sup>.

«Le contrat de crédit-bail est une opération de location de biens mobiliers ou immobiliers ; corporels ou incorporels ; par des entreprises qui en demeurent propriétaires lorsque cette opération, quelle que soit sa qualification, donne au locataire la possibilité d'acquiescer tout ou une partie des biens loués moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers»<sup>2</sup>.

« Un contrat de crédit-bail est un contrat de location où le bailleur, par le biais d'une promesse de vente, donne la possibilité au locataire en fin de contrat de devenir propriétaire du bien»<sup>3</sup>

#### **I-1. Les types de contrats de location**<sup>4</sup>:

**I-1-1. Crédit-bail mobilier** : il permet de financer matériel, véhicules et machines.

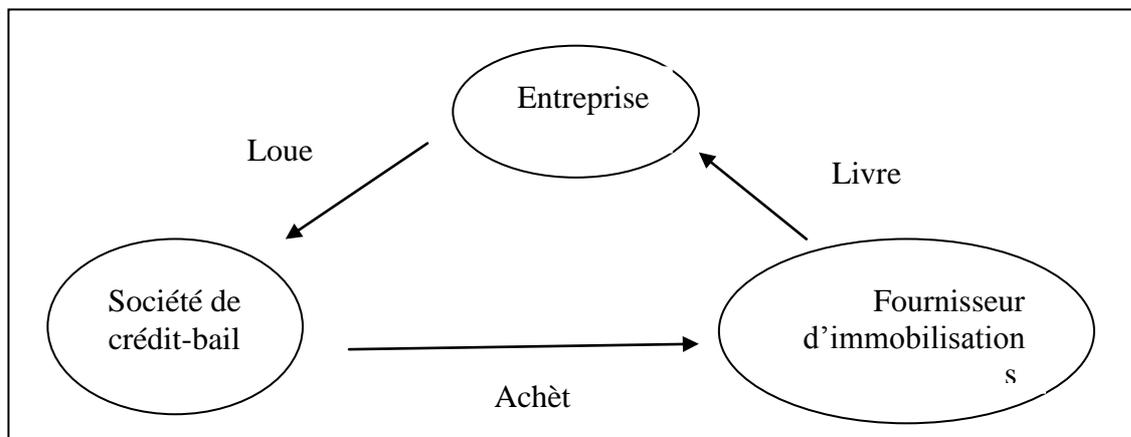
**I-1-1. Crédit-bail immobilier** : il permet de financer les immeubles et les magasins.

#### **I-2. Les intervenants dans un contrat de crédit-bail :**

Cette opération de financement fait intervenir trois entités<sup>5</sup> :

- L'entreprise qui désire s'équiper (une société industrielle, commerciale ou de services) ;
- Le fournisseur de matériel (immobilisation) ;
- La société de crédit-bail (une banque ou une entreprise spécialisée).

L'entreprise choisit un matériel. La société de crédit-bail l'achète au fournisseur qui le livre à l'entreprise. La société de crédit-bail perçoit des loyers de l'entreprise, laquelle peut après un certain temps racheter le matériel et le graphique suivant illustre le processus d'une opération de crédit-bail.

**Graphique N01 : le processus de l'opération de crédit-bail**

[Source :Hervé HUTIN P 368]

**I -3. La classification des contrats de location :**

La norme IAS 17 « contrats de location », selon le transfert ou non de la quasi-totalité des et risques et des autres avantages inhérents d'un actif, distingue deux grands type de contrats de locations :

**I -3-1. Les contrats de location financement (finance lèse) :**

Le contrat de location-financement (appelé aussi crédit-bail ou contrat de leasing ou contrats de location avec option d'achat) est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des et risques et des autres avantages inhérents à la propriété d'un actif. Et comme son nom « contrat de location avec option d'achat » indique, le preneur peut acquérir le bien loué en jouissant de l'option d'achat qu'il détient.

En basant sur le principe comptable la prééminence de la substance économique sur l'apparence juridiques pour distinguer un contrat de location- financement d'un contrat de location simple, l'IASB éta travers la norme IAS 17 à établi une liste des critères pour qu'un contrat soit classé en tant que contrat de location-financement ou non, ce qui fait classé comme un contrat de location simple. Et ces critères sont les suivants<sup>6</sup> :

- Le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location ;
- Le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif a un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levé pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée ;
- La durée de contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'Ya pas transfert de propriété ;

- Au commencement de contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;
- Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modification majeure.

L'IASB précise également dans la norme IAS 17 que les indicateurs de situations suivants peuvent conduire à classer un contrat en tant que contrat de location financement <sup>7</sup>;

- Si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatif à la résiliation sont à la charge du preneur ;
- Les profits ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple sous la forme d'une diminution du loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location) ; des nouvelles
- Le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix de marché.

### **I -3-2. Les contrats de location simple :**

Selon le paragraphe n 04 de l'IAS 17 « le contrat de location simple est défini comme un contrat de location autre qu'un contrat de location financement »<sup>8</sup>.

### **I -4. Les raisons du recours au crédit-bail :**

Au-delà que les contrats des crédit-bail représentent des opportunités, continent des options d'annulation qui peuvent être précieuses, la maintenance des biens est à la charge de loueur, permet d'économiser le capital, constituer un financement hors bilan. Le crédit- bail peut artificiellement améliorer la présentation du bilan et du compte de résultat en augmentant le bénéfice net et en diminuant la valeur nette des actifs ou les deux à la fois<sup>9</sup>.

### **I -4. Les contrats de location et le principe de la prééminence de la substance sur la forme :**

Pour que les informations financières reflétant la réalité économique de l'entreprise, il est indispensable que la comptabilité sur les opérations financières et autres événements. Et les contrats de location- financement représentent l'une des cas de l'incohérence entre l'apparence juridique d'une opération et leurs substance économique et malgré que la propriété légale du bien loué dans le cadre d'un contrat de location- financement reste toujours entre les mains du bailleur, le preneur peut comptabiliser et amortir le bien qu'il contrôle en vertu d'un contrat de location- financement.<sup>10</sup>

## **II- Le traitement comptable des contrats de location :**

Le traitement comptable et fiscal des contrats de location peut se diffère d'un pays à l'autre d'une part, et avec le type des comptes à établir, comme suivant :

### **II-1. Le traitement comptable des contrats de location en IAS/IFRS :**

Après la détermination de la nature de contrat, l'importance s'oriente vers la comptabilisation de ce contrat chez les contractants, c'est-à-dire le louer (bailleur) et le locataire (le preneur).

#### **II-1-1. Les contrats de location-financement :**

En IAS/IFRS les contrats de location-financement se comptabilisent sur la base de principes de la prééminence de substance sur la forme, ce qui permet au preneur de comptabiliser et amortir le bien contrôler en vertu d'un contrat de location-financement, ce qui entrave le bailleur de comptabiliser et d'amortir ce bien malgré que 'il le posséder légalement sur le plan juridique.

##### **A. La comptabilisation par le preneur :**

Dans la comptabilisation des contrats de location-financement on trouve deux étapes, comme suivants :

#### **1/Comptabilisation initiale :**

Au début de la période de location, les preneurs doivent comptabiliser les contrats de location-financement à l'actif et aux passif de leur bilan pour des montants égaux à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location déterminée, chacune au commencement du contrat de location. Le taux d'actualisation à utiliser pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, est le taux implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé d'une façon fiable, sinon le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé. Les couts directs initiaux supporté par le preneur sont ajoutés au montant comptabilisé en tant qu'actif.

#### **2/Le traitement comptable ultérieur :**

Vu que l'accord de contrat de location- financement donne lieu à une série de redevances versées de la part du preneur vers le bailleur. Ainsi les réévaluations de droit d'utilisation et les éventuelles modifications de la dette de loyer, le preneur procéder a une comptabilisation ultérieure comme suivants :

- La charge financière provenant de la dette de loyers ;
- L'amortissement du droit d'utilisation ;
- Les profits et les pertes sur réévaluation si le droits d'utilisation est évalué selon le modèle de juste valeur réévaluée d'IAS 38 ;
- Les éventuelles modifications de la dette de loyer, lorsqu'elles proviennent de ré estimation des loyers conditionnels, des indemnités pour rupture anticipée ou des garanties de valeur résiduelle ;
- La dépréciation éventuelle du droit d'utilisation de l'actif loué ;

En ce qui concerne les paiements minimaux au titre de la location doivent être partagés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. la charge financière doit être affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant.

### **B. La comptabilisation par le bailleur :**

#### **C. 1/Comptabilisation initiale :**

Comme c'est le cas chez le preneur, le bailleur doit retenir une méthode de comptabilisation des contrats de location- financement cohérente avec le modèle comptable généralement retenu. Et sur cette base les contrats de location-financement sera comptabilisé par le bailleur selon le modèle dit de la « créance et de l'actif résiduel » conduisant à la comptabilisation d'une cession partielle de l'actif loué. Selon ce modèle, le bailleur dé comptabilise l'actif loué et puis comptabilise une créance de location pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

#### **2/ Evaluation ultérieure :**

Il s'agit de la comptabilisation des produits financiers et de l'amortissement des créances (immobilisations financières), la comptabilisation des produits financiers doit s'effectuer sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement<sup>11</sup>. Ainsi le bailleur comptabilise en chaque période l'amortissement de ces créances en vertu du contrat de location-financement<sup>12</sup>.

### **II- 2. Le traitement comptable et fiscal des contrats de location en France :**

Dans la France comme par exemple dans l'Allemagne, les contrats de crédit-bail financiers constituent des financements hors bilan : une société peut acquérir un actif à titre d'un contrat de crédit-bail, cet actif ne jamais apparaitre dans le bilan, sauf à travers les loyers payés qui figurent dans le compte de résultat<sup>13</sup>.

Le traitement comptable et fiscal des biens acquis à titre des contrats de crédit-bail se diffèrent selon le type des comptes à établir (comptes individuels, comptes consolidés).

#### **II- 2-1. Comptes individuels :**

Malgré que la nouvelle définition des actifs (éléments identifiables du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité), adopter par le PCG français, ce qui devrait logiquement conduire à l'inscription des bien pris en crédit- bail au bilan de l'entreprise utilisatrice (le preneur). Les contrats de location ont été expressément exclus, ce qui fait l'application du critère de propriété (l'apparence juridique ) au détriment du contrôle la (substance économique ) sous prétexte d'un avis de la commission des études comptable de la CNCC , qui rappelé que le retraitement des redevances de crédit -bail et l'inscription du bien au bilan dans les comptes individuels

de l'utilisateur, en tout conformité avec la norme IAS 17 de l'IASC, n'étaient pas conformes avec la réglementation comptable en vigueur actuellement et devaient être considérés comme des irrégularités.

En conséquence, le traitement comptable de ces contrats est inchangé dans les comptes individuels.

#### **A/Le traitement fiscal <sup>14</sup>:**

La déductibilité ou non des redevances est un souci de premier ordre sur le plan fiscal. Pendant la phase de location et malgré l'entreprise ne peut procéder à aucun amortissement. Pour les contrats de crédit-bail mobilier, les sommes versées au cours de cette période, à titre des charges d'intérêt, sont déductibles des bénéfices imposables du locataire et ça sous réserve des restrictions relatives aux voitures particulières et autres biens somptuaires.

Pour les contrats de crédit-bail immobilier conclus jusqu'en 1995, les loyers versés en cours de contrat sont intégralement déductibles des résultats de l'entreprise locataire. Une réintégration est à effectuer lors de la levée de l'option.

Pour les contrats conclus à compter de 1996, les possibilités de déduction de la part des redevances de crédit-bail représentatives du capital sont modulées en fonction du lieu de situation et de la nature de l'immeuble.

En ce qui concerne les frais liés à l'établissement du contrat, ces charges ne peuvent pas être étalées et doivent donc être déduites en totalité du résultat de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.

#### **II- 2-2. Comptes consolidées :**

En matière des comptes consolidés, la France est aligner ces normes vers celles des IAS/IFRS et rendre leur réglementation comptable conforme au IAS 17 «contrats de location», ce qui fait que les groupes des sociétés, et toujours sur la base du principe de la substance sur la forme, peuvent établir des comptes consolidés et apparaître les biens acquis en vertu des contrats de location financement<sup>15</sup>.

#### **II-3. La comptabilisation des contrats de location en Algérie :**

Malgré que le SCF adopté par l'Algérie à partir 2007<sup>16</sup> retenu assez de traitement et modalités de comptabilisation de PCG Français, il adopte dans de nombreux sujets la vision de l'IAS/IFRS, une telle vision qui se base sur le principe comptable de la prééminence de la substance sur la forme. Et c'est pour cela on trouve que le SCF retenu les traitements comptables suivant en matière des contrats de location financement :

##### **II- 3-1. La comptabilisation des contrats de location financement :**

L'adoption de la caractéristique qualitative de la prééminence de la substance sur la forme par le SCF, conduit à une comptabilisation des biens qui font l'objet d'un

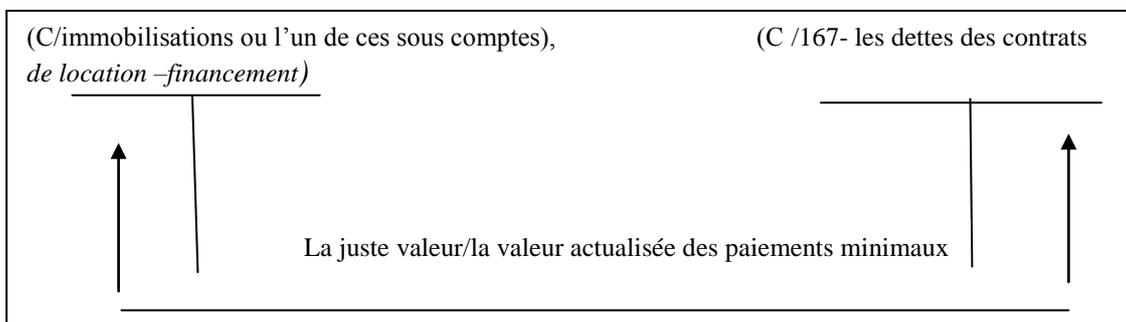
contrat de location- financement en toute contradiction avec les critères de propriété juridique.

**A/ La comptabilisation chez le preneur :**

Néanmoins que le preneur ne possède aucun titre de propriété légal de bien qu’il contrôle (utilise) à titre d’un contrat de location, il peut le comptabiliser dans ces états financiers et l’amortir.

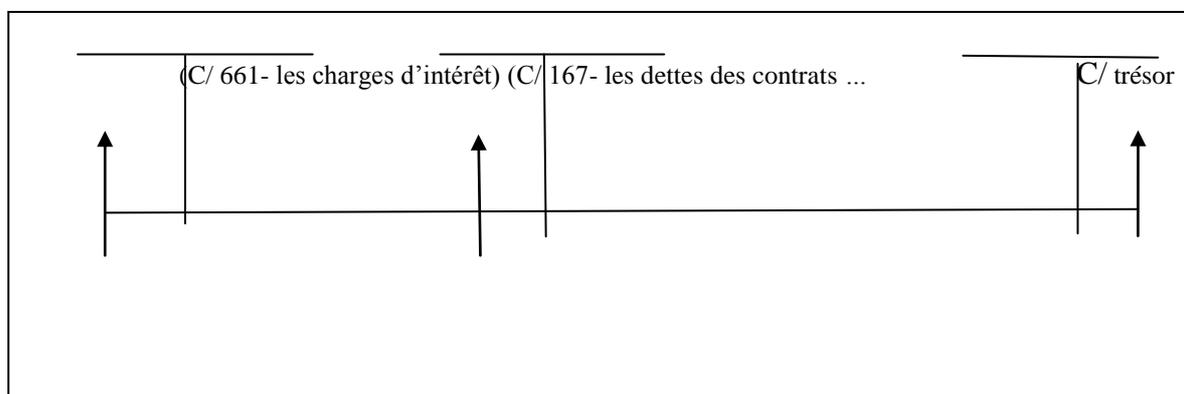
Concernant la comptabilisation initiale, en utilisons la juste valeur ou la valeur actualisée des paiements minimaux c’est celle-ci est inférieure, le preneur et du la conclusion du contrat débiter le compte (C/immobilisations ou l’un de ces sous comptes), d’une part, en contrepartie du compte (C / les dettes des contrats de location –financement)<sup>17</sup>. Et ça comme présente-la figure ci-dessous :

**Figure N02 : la comptabilisation initiale chez le preneur des contrats de location financement.**



En date de décaissement des redevances exigé dans le contrat, ce montant est comptabilisé dans le coté crédit du compte trésor en contrepartie des cotés débit des comptes (C/ 167- les dettes des contrats de location –financement) pour la partie amortissement de la dette et (C/ 661- les charges d’intérêt) pour la partie des charges financières. La figure ci-dessous illustre cette phase :

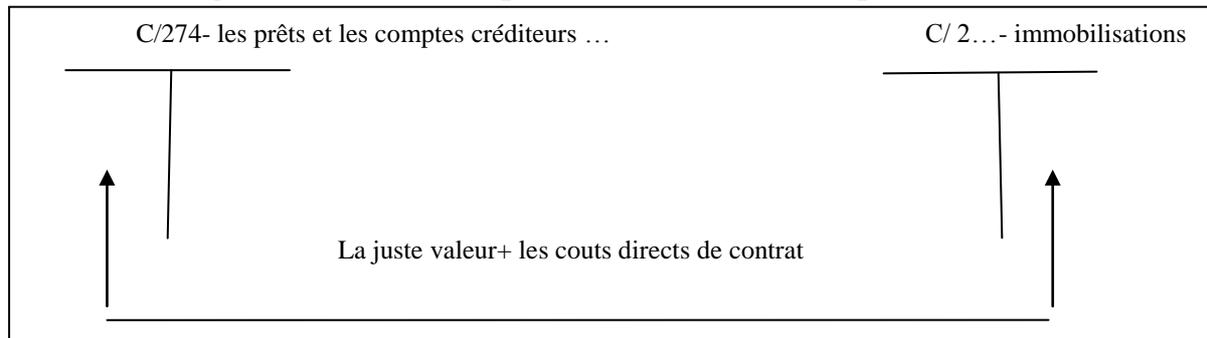
**Figure N 03 : le décaissement du montant de redevances par le preneur.**



### B/ La comptabilisation chez le bailleur :

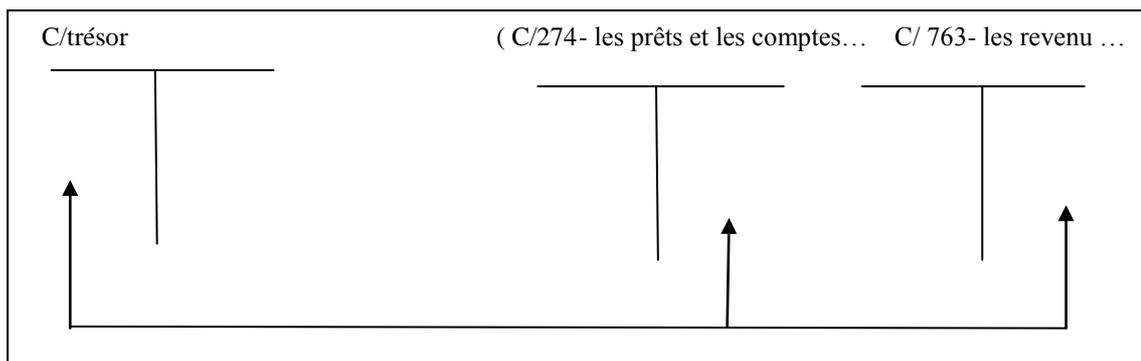
Vu que les contrats de location-financement transfère la quasi-totalité des risques et avantages inhérents des biens loués, au preneur et ce dernier le comptabilise chez lui, il est tout à fait logique que le bailleur ne comptabilise le bien loué (créditer le compte de l'actif) et puis constater un actif financier (débiter le compte (C/274- les prêts et les comptes créditeurs des contrats de location financement), comme suivant :

**Figure N 04 : la dé comptabilisation du bien loué par le bailleur**



Au moment de l'encaissement des redevances, le bailleur débite le compte de trésor et crédite le compte (C/274- les prêts et les comptes créditeurs des contrats de location financement) pour la partie de l'amortissement du prêt et crédite le compte (C/763- les revenus des comptes créditeurs) pour la partie des produits financiers. La figure ci-dessous indique cette opération :

**Figure N 04 : la comptabilisation de l'encaissement des redevances par le bailleur.**



Le crédit-bail est une technique de financement qui constitue une alternative à l'endettement et permet à l'entreprise de disposer d'un bien sans avoir à contracter un prêt ni à avancer en fonds propres les sommes nécessaires à l'achat. Toutefois cette technique de financement peut se révéler coûteuse et moins intéressante qu'un financement classique par emprunt.

La présente norme doit s'appliquer à la comptabilisation de tous les contrats de location autres que :

- Les contrats de location portant sur l'exploration ou l'utilisation des minéraux, de pétrole, de gaz naturel et autres ressources similaires non renouvelables ;
- Les accords de licences portant sur des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits et des brevets et des droits d'auteur.

Ainsi la norme IAS17 « contrats de location » s'applique aux accords qui transfèrent le droit de l'utilisation des actifs, même s'ils imposent au bailleur des prestations importantes dans le cadre de l'exploitation ou de la maintenance desdits actifs.

Toutefois la présente norme ne doit pas s'appliquer à l'évaluation :

- D'un bien immobilier détenu par des preneurs et comptabilisé comme immeuble de placement mis à disposition par des bailleurs en vertu de contrats de location simple (voir IAS 40).
- D'actifs biologiques détenus par des preneurs en vertu de contrats de location-financement (voir IAS 41 agriculture).

Aussi la présente norme ne s'applique pas aux contrats de services qui ne transfèrent pas le droit de l'utilisation des actifs de l'une des parties contractantes à l'autre partie.

#### **Comparaison entre le crédit-bail et l'emprunt :**

La plupart des études qui comparent ces deux modes de financement ont retenu deux indices de comparaison, qui sont l'impact sur la structure financière et le coût. En matière de coût ils ont trouvé que parmi les principaux inconvénients de crédit-bail est son coût apparemment plus élevé qu'un emprunt, Néanmoins le crédit-bail par rapport à l'emprunt possède les avantages suivants :

- Pas de modification de structure de bilan (le crédit-bail s'inscrit parmi les engagements hors bilan) ;
- Le financement est total : pas d'apport en capital ;
- Maintien de l'autonomie financière : pas de nouveaux actionnaires, ni des banquiers à solliciter ;
- Financement adapté en cas de forte expansion ;
- Limitation des risques d'obsolescences (durée d'amortissement au contrat souvent faible) ;
- Pas de garanties
- Pas de cautions bancaires.

#### **Conclusion :**

Les entreprises économiques se trouvent parfois dans l'obligation d'entrer dans des contrats de location-financement, ces contrats peuvent être de location simple ou

de location financement, leurs classifications se fondé sur la base des critères et des indicateurs de situation qui devraient conjointement ou individuellement existe.

Après la classification des contrats de location en deux grands types, il est question de les comptabiliser chez les contractants à savoir le loueur (le bailleur) et le locataire (le preneur). Une comptabilisation qui se diffère d'un espace (pays/ ou groupe des pays) à l'autre selon l'approche comptable adopter (financière/fiscal).

La question essentielle en matière de la comptabilisation des contrats de location-financement et de savoir est ce que le preneur peut comptabiliser les biens contrôlé (utiliser) en vertu d'un contrat de location-financement, dans leurs états financiers, ce qui fait aussi appliquer leur politique d'amortissement sur ces biens comme c'est le cas en matière des autres biens (acheter par exemple).

En dépit des normes IAS/IFRS, la France reste fidèle à ces traditions, la réglementation chez elle considère que la comptabilisation des biens contrôler en vertu d'un contrat de location dans les états financiers de preneur (comptes individuels), comme une irrégularité, mais permet ça au niveau des comptes consolidés. L'Algérie adopte carrément ce que disent les normes internationales.

### **Les références :**

- 1- Robert OBERT, pratique des normes IFRS, 5 édition- DUNOD-Paris 2013 – P296.
- 2- RF 451
- 3- Rolanf GILLET et autres ? FINANCE : Finance d'entreprise, Finance de marché, Diagnostic Financier, é édition – DALLOZ- Paris- 2003- P 201.
- 4- Hervé HUTIN, toute la finance d'entreprise en pratique, 2 édition- Edition d'organisation – Paris 2002 – P 366.
- 5- Hervé HUTIN P 366
- 6- collection les codes RF, code IFRS : normes et interprétations, 3édition –Paris 2007-P 167-168.
- 7 - Grégory HEEM, lire les états financiers en IFRS, EDITIONS d'Organisation- Paris 2004, pp 84-85.
- 8 - RF 453
- 9- Richard BREALEY E, Stewart MYERS, Franklin ALLEN, 8 édition- PEARSON Education- Paris-France 2006- P755.
- 10 - C.Maillet – Baudrier, A. le Manch, Normes comptables internationales IAS/IFRS- BERTI Editions - Paris 2006 - P24.
- 11 - collection les codes RF, code IFRS : normes et interprétations, 3édition –Paris 2007-P 173.
- 12 - IAS 17.

13- Richard BREALEY E, Stewart MYERS, Franklin ALLEN, 8 Edition- PEARSON Education- Paris-France 2006- P754.

14- CILLECTION LES DICTIONNAIRES RF, Comptable et Financier, 9 Edition- Groupe Revue Fiduciaire 6- Paris 2007- p 455.

15- CILLECTION LES DICTIONNAIRES RF, Comptable et Financier, 9 Edition- Groupe Revue Fiduciaire 6- Paris 2007- pp 452-453.

16 - la loi 07-11, du 25 novembre 2005, portant le Système Comptable Financier – Joradp N 74 (2007).

17 - l'arrêté du ministère de finance, du 2- juillet 2008, détermine les règles d'évaluation et de comptabilisation et le contenu des états financier et sa présentation et la nomenclature des comptes – Joradp N 19 (2009).