

IPSAS 13—CONTRATS DE LOCATION

Remerciements

La présente Norme comptable internationale du secteur public s'inspire essentiellement de la Norme comptable internationale IAS 17 (Révisée en 1997), *Contrats de location*, publiée par l'International Accounting Standards Committee (IASC). L'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF) ont été constitués en 2001 en remplacement de l'IASC. Les Normes comptables internationales (IAS) publiées par l'IASC restent en vigueur jusqu'à leur amendement ou leur retrait par l'IASB. L'IASB a autorisé la reproduction d'extraits d'IAS 17 dans cette publication du Public Sector Committee (Comité du secteur public) de l'International Federation of Accountants (Fédération internationale des experts-comptables).

Le texte approuvé des Normes comptables internationales (International Accounting Standards - IAS) est celui qui est publié en anglais par l'IASB. Pour obtenir des copies de ces publications, s'adresser directement au service des publications de l'IASB: Publications Department, 1st Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.

E-mail: publications@iasb.org.uk

Internet: <http://www.iasb.org.uk>

L'IASCF détient les droits d'auteur sur les Normes comptables internationales, les exposés-sondages et autres publications de l'IASC et de l'IASB.

“IAS,” “IASB,” “IASC,” “IASCF” et “International Accounting Standards” sont des marques appartenant à l'IASCF; leur utilisation est soumise à l'autorisation de l'IASCF.

**NORME COMPTABLE INTERNATIONALE DU SECTEUR
PUBLIC—IPSAS 13**

CONTRATS DE LOCATION

SOMMAIRE

	Paragraphe
OBJECTIF	
CHAMP D'APPLICATION	1–6
DÉFINITIONS	7–9
Contrats de location avec option d'achat	8
Taux marginal d'endettement.....	9
CLASSIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION.....	10–16
CONTRATS DE LOCATION ET AUTRES CONTRATS	17–19
CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS	
DU PRENEUR	20–36
Contrats de location-financement	20–33
Contrats de location simple	34–36
LES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS	
DU BAILLEUR.....	37–61
Contrats de location-financement	37–53
Contrats de location simple	54–61
OPÉRATIONS DE CESSION-BAIL.....	62–70
DISPOSITIONS TRANSITOIRES	71–74
DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR.....	75–76
ANNEXE 1—CLASSIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION	
ANNEXE 2—COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION- FINANCEMENT PAR LE BAILLEUR	
ANNEXE 3—COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION- FINANCEMENT PAR LE PRENEUR	

ANNEXE 4–OPÉRATIONS DE CESSION-BAIL ABOUTISSANT A DES
CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

ANNEXE 5–CALCUL DU TAUX D’INTÉRÊT IMPLICITE DANS LES
CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

COMPARAISON AVEC IAS 17

NORME COMPTABLE INTERNATIONALE DU SECTEUR PUBLIC—IPSAS 13

CONTRATS DE LOCATION

Les dispositions normatives, qui sont présentées en caractères gras, doivent être lues dans le contexte des commentaires de la présente Norme, qui sont en caractères normaux, ainsi que dans le contexte de la “Préface aux Normes comptables internationales du secteur public.” Les Normes comptables internationales du secteur public ne sont pas censées s'appliquer à des éléments non significatifs.

Objectif

L'objectif de la présente Norme est d'établir, pour le preneur et le bailleur, les principes comptables appropriés et les informations à fournir au titre des contrats de location-financement et des contrats de location simple.

Champ d'application

1. **Une entité qui prépare et présente des états financiers en appliquant la méthode de la comptabilité d'exercice doit appliquer la présente Norme pour la comptabilisation de tous les contrats de location, sauf:**
 - (a) **les contrats de location portant sur l'exploration ou l'utilisation de ressources naturelles comme le pétrole, le gaz, le bois, les métaux et autres droits miniers; et**
 - (b) **les accords de licence portant sur des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits d'auteur.**

Toutefois, la présente Norme ne doit pas s'appliquer à l'évaluation faite par:

- (a) **les locataires d'immeubles de placement détenus en vertu de contrats de location-financement; ou**
 - (b) **les bailleurs d'immeubles de placement loués en vertu d'un contrat de location simple (voir la Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 16 Immeubles de placement).**
2. **La présente Norme s'applique à toutes les entités du secteur public à l'exception des entreprises publiques.**
 3. La présente Norme s'applique aux accords qui transfèrent le droit d'utilisation des actifs, même s'ils imposent au bailleur des prestations importantes dans le cadre de l'exploitation ou de la maintenance desdits actifs. En revanche, elle ne s'applique pas aux contrats de services qui ne transfèrent pas le droit d'utilisation des actifs de l'une des parties

contractantes à l'autre partie. Des entités du secteur public peuvent conclure des accords complexes pour la fourniture de services, qui peuvent inclure ou non des contrats de location portant sur des actifs. Ces accords sont abordés dans les paragraphes 17 à 19.

4. La présente Norme ne s'applique pas aux contrats de location portant sur l'exploration ou l'utilisation de ressources naturelles, comme le pétrole, le gaz, le bois, les métaux et autres droits miniers, ni aux accords de licences portant sur des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits d'auteur. En effet, ces types d'accords sont de nature à créer des problématiques comptables complexes, qui doivent être traitées distinctement.
5. La présente Norme ne s'applique pas aux immeubles de placement. Les immeubles de placement sont évalués par les bailleurs et les preneurs conformément aux dispositions d'IPSAS 16.
6. Les entreprises publiques sont tenues de se conformer aux Normes comptables internationales (IAS) publiées par l'International Accounting Standards Committee. La recommandation (Guideline) n° 1 *Reporting financier des entreprises publiques* publiée par le Public Sector Committee (Comité du secteur public) note que les IAS s'appliquent à toutes les entreprises commerciales, qu'elles appartiennent au secteur privé ou au secteur public. Ainsi, pour les entreprises publiques, la recommandation n°1 (Guideline) préconise de présenter des états financiers conformes aux IAS pour tous leurs aspects significatifs.

Définitions

7. **Dans la présente Norme, les termes suivants ont la signification indiquée ci-après:**

Le **lover conditionnel** désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais qui est établie sur la base d'un facteur autre que l'écoulement du temps (par exemple, pourcentage du chiffre d'affaires, degré d'utilisation, indices des prix, taux d'intérêt du marché).

La **durée de vie économique** désigne soit:

- (a) la période pendant laquelle il est prévu qu'un actif produise des avantages économiques ou un potentiel de service pour un ou plusieurs utilisateurs; soit
- (b) le nombre d'unités de production ou d'unités similaires attendues de l'utilisation de l'actif par un ou plusieurs utilisateurs.

Un **contrat de location-financement** est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine.

L'**investissement brut dans le contrat de location** est la somme des paiements minimaux au titre de la location, dans le cadre d'un contrat de location-financement du point de vue du bailleur, majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur.

La **valeur résiduelle garantie** est:

- (a) pour le preneur, la part de la valeur résiduelle qui est garantie par le preneur ou par une personne qui lui est liée (le montant de la garantie étant le montant maximum qui pourrait devenir exigible dans toute circonstance); et
- (b) pour le bailleur, la part de la valeur résiduelle qui est garantie par le preneur ou par une personne non liée au bailleur qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie.

Le **commencement du contrat de location** est la date de signature du contrat de location ou, si elle est antérieure, la date d'engagement réciproque des parties sur les principales clauses du contrat de location.

Le **taux d'intérêt implicite du contrat de location** est le taux d'actualisation qui donne, au commencement du contrat de location, une valeur actualisée cumulée:

- (a) des paiements minimaux au titre de la location; et
- (b) de la valeur résiduelle non garantie égale à la juste valeur de l'actif loué.

Un **contrat de location** est 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.

La **durée du contrat de location** désigne la période non résiliable pour laquelle le preneur s'est engagé à louer l'actif ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles le preneur a l'option d'obtenir la poursuite de son contrat de location moyennant ou non le paiement d'une somme complémentaire dans la mesure où, dès le commencement du contrat de location, on peut avoir la certitude raisonnable que le preneur exercera son option.

Le **taux marginal d'endettement du preneur** est le taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour un contrat de location similaire ou, si celui-ci ne peut être déterminé, le taux d'intérêt qu'obtiendrait le

preneur, au commencement du contrat de location, pour emprunter sur une durée et avec une garantie similaires les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

Les paiements minimaux au titre de la location sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur ainsi que:

- (a) pour le preneur, tous les montants garantis par lui ou par une personne qui lui est liée; ou
- (b) pour le bailleur, toute valeur résiduelle dont le paiement lui est garanti:
 - (i) par le preneur;
 - (ii) par une personne qui est liée au preneur; ou
 - (iii) par un tiers indépendant ayant la capacité financière d'honorer cette garantie.

Toutefois, si le preneur a la possibilité d'acquérir l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à la juste valeur de l'actif à la date à laquelle l'option peut être levée pour que l'on ait, dès le commencement du contrat de location, la certitude raisonnable que l'option sera levée, les paiements minimaux au titre de la location englobent les montants minimaux à payer au titre de la location sur la durée du contrat de location et le paiement à effectuer pour lever ladite option d'achat.

L'investissement net dans le contrat de location est l'investissement brut dans ledit contrat diminué des produits financiers non acquis.

Un contrat de location non résiliable est un contrat de location pouvant être résilié uniquement:

- (a) si une éventualité peu probable survient;
- (b) avec l'autorisation du bailleur;
- (c) si le preneur conclut avec le même bailleur un nouveau contrat de location portant sur le même actif ou sur un actif équivalent; ou
- (d) lors du paiement par le preneur d'une somme complémentaire telle qu'il existe, dès le commencement du contrat, la certitude raisonnable que le contrat de location sera poursuivi.

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Les **produits financiers non acquis** sont la différence entre:

- (a) la somme des paiements minimaux au titre de la location-financement du point de vue du bailleur majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur; et
- (b) la valeur de (a) ci-dessus, actualisée au taux d'intérêt implicite du contrat de location.

La **valeur résiduelle non garantie** est la portion de la valeur résiduelle de l'actif loué dont la réalisation par le bailleur n'est pas assurée ou qui est garantie uniquement par une partie liée au bailleur.

La **durée d'utilité** est la période restant à courir depuis le début du contrat de location, pendant laquelle l'entité s'attend à consommer les avantages économiques ou le potentiel de service liés à l'actif sans être limitée par la durée du contrat de location.

Les termes définis dans d'autres normes comptables internationales du secteur public sont utilisés dans la présente Norme avec le même sens que dans les autres normes; ils figurent dans le glossaire des définitions, qui fait l'objet d'une publication séparée.

Contrats de location avec option d'achat

- 8. La définition d'un contrat de location s'étend aux contrats de location d'un actif qui contiennent une disposition donnant au locataire la possibilité d'acquérir la propriété de l'actif sous réserve de remplir des conditions convenues. Ces contrats sont parfois appelés contrats de location avec option d'achat.

Taux marginal d'endettement

- 9. Lorsqu'une entité a des emprunts garantis par l'État, la détermination du taux marginal d'endettement du preneur doit traduire l'existence de la garantie de l'État et des commissions éventuelles y afférentes. Cela conduira normalement à l'utilisation d'un taux marginal d'endettement réduit.

Classification des contrats de location

- 10. La classification des contrats de location adoptée par la présente Norme se fonde sur le degré d'imputation au bailleur ou au preneur des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif loué. Les risques incluent les pertes éventuelles résultant de la sous-utilisation des capacités, de l'obsolescence technologique ou des changements de valeur dus à l'évolution de la situation économique. Les avantages peuvent être représentés par l'espérance d'un potentiel de service ou d'une exploitation rentable sur la durée de vie économique de l'actif et d'un profit résultant d'une appréciation de sa valeur ou de la réalisation d'une valeur résiduelle.

11. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.
12. Dans la mesure où la transaction entre un bailleur et un preneur repose sur un contrat de location commun aux deux parties, il convient d'utiliser des définitions symétriques. L'application de ces définitions aux circonstances spécifiques à chacune des parties peut parfois conduire le bailleur et le preneur à classer un même contrat différemment.
13. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat. Bien que les exemples suivants décrivent des situations dans lesquelles un contrat de location serait normalement considéré comme un contrat de location-financement, un contrat de location ne doit pas nécessairement remplir tous ces critères pour être considéré comme un contrat de location-financement:
 - (a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;
 - (b) le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;
 - (c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas de transfert de propriété;
 - (d) au commencement du 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;
 - (e) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures; et
 - (f) les actifs loués ne peuvent pas être remplacés facilement par un autre actif.
14. Les autres indicateurs qui, individuellement ou conjointement, pourraient conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement sont les suivants:
 - (a) si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur;

- (b) les profits ou 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 de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location); et
 - (c) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.
15. La classification du contrat de location s'opère au commencement du contrat de location. Si, à un moment donné, le preneur et le bailleur conviennent de modifier les dispositions du contrat de location, autrement que par un renouvellement du contrat de location, de telle sorte que le contrat de location aurait été classé différemment, selon les critères des paragraphes 10 à 14, si ces modifications étaient intervenues au commencement du contrat de location, l'accord révisé est considéré, pour toute sa durée, comme un nouvel accord. Les changements affectant les estimations (par exemple, les changements d'estimation de la durée de vie économique ou la valeur résiduelle du bien loué) ou les circonstances (par exemple, une défaillance du preneur) n'entraînent pas une nouvelle classification du contrat de location pour les besoins comptables.
16. Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrats de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs. Toutefois, le terrain présente la caractéristique d'avoir normalement une durée de vie économique indéfinie et, s'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, le preneur ne reçoit pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont amortis sur la durée de contrat de location conformément aux avantages procurés.

Contrats de location et autres contrats

17. Un contrat peut consister exclusivement en un accord de location d'un actif. Toutefois, un contrat de location peut également être l'un des éléments d'un ensemble d'accords avec des entités privées visant à la construction, la propriété, l'exploitation et/ou le transfert d'actifs. Les entités du secteur public concluent souvent de tels accords, notamment en ce qui concerne les actifs physiques à longue durée de vie et des actifs d'infrastructures. À titre d'exemple, une entité du secteur public peut construire une route à péage. Elle peut ensuite louer cette route à péage à une entité privée dans le cadre d'un accord en vertu duquel l'entité privée convient de:
- (a) louer la route à péage pour une longue période (avec ou sans option d'achat de l'installation);

- (b) exploiter la route à péage; et
- (c) s'acquitter des lourdes obligations d'entretien, y compris la mise à niveau régulière de la chaussée et de la technologie de contrôle de la circulation.

D'autres accords peuvent porter sur la location par une entité du secteur public d'infrastructures du secteur privé.

18. Lorsqu'un accord contient un contrat de location simple ou un contrat de location-financement identifiables, tels que définis dans la présente Norme, les dispositions de celle-ci doivent s'appliquer à la comptabilisation de la composante contrat de location de l'accord.
19. Les entités du secteur public peuvent également conclure divers accords portant sur la livraison de biens et/ou services, qui impliquent nécessairement l'utilisation d'actifs dédiés. Pour certains de ces accords, il peut s'avérer difficile de déterminer s'ils ont donné lieu ou non à un contrat de location, tel que défini par la présente Norme. En pareil cas, il convient d'exercer un jugement professionnel. Si l'accord a donné lieu à un contrat de location, la présente Norme s'applique; et si l'accord n'a donné lieu à aucun contrat de location, les entités le comptabilisent en appliquant les dispositions des autres Normes comptables internationales du secteur public pertinentes ou, en leur absence, les autres normes comptables internationales et/ou nationales pertinentes.

Les contrats de location dans les états financiers du preneur

Contrats de location-financement

20. **Le preneur doit comptabiliser les actifs acquis en vertu de contrats de location-financement à l'actif et les obligations locatives y afférentes au passif. Les actifs et passifs doivent être comptabilisés pour des montants égaux, au commencement du contrat de location, 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. Pour calculer la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location, le facteur d'actualisation est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé; sinon, le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé.**
21. Les transactions et autres événements sont comptabilisés et présentés en fonction de leur substance et de leur réalité financière et non pas seulement de leur forme juridique. Même si la forme juridique d'un contrat de location fait que le preneur ne peut acquérir aucun titre légal sur l'actif loué, dans le cas de contrats de location-financement, la substance et la réalité financière font que le preneur acquiert les avantages économiques ou le potentiel de service de l'utilisation de l'actif loué pour la majeure partie de sa durée de

- vie économique et qu'en échange il s'oblige à payer pour ce droit un montant approximativement égal à la juste valeur de l'actif augmentée de la charge financière correspondante.
22. Si ces transactions de location ne se reflètent pas dans les états financiers du preneur, les actifs et les passifs d'une entité sont sous-évalués, ce qui produit un effet de distorsion des ratios financiers. Il convient donc que, dans les états financiers du preneur, un contrat de location-financement soit comptabilisé à la fois comme un actif et comme une obligation d'effectuer les paiements futurs au titre de la location. Au commencement du contrat de location, l'actif et le passif correspondant aux paiements futurs au titre de la location sont portés dans les états financiers pour les mêmes montants.
 23. Dans les états financiers, il ne convient pas de présenter les dettes correspondant aux actifs loués en déduction des actifs loués.
 24. Si, pour la présentation des passifs dans l'état de la situation financière, on distingue les passifs courants des passifs non courants, la même distinction est faite pour les passifs liés aux contrats de location.
 25. Les coûts directs initiaux sont souvent encourus pour des activités de location spécifiques telles que la négociation et la finalisation des accords de location. Les coûts identifiés comme directement attribuables à des activités conduites par le preneur en vue d'un contrat de location-financement sont inclus dans le montant comptabilisé à l'actif en vertu du contrat de location.
 26. **Les paiements au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière doit être répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période.**
 27. Dans la pratique, la répartition de la charge financière entre les différents exercices couverts par le contrat de location peut faire l'objet d'une approximation pour simplifier les calculs.
 28. **Pour chaque exercice comptable, un contrat de location-financement donne lieu à une charge d'amortissement de l'actif amortissable et à une charge financière. La méthode d'amortissement des actifs loués doit être cohérente avec celle qui s'applique aux actifs amortissables détenus par l'entité et la dotation aux amortissements doit être calculée selon les bases établies par la Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 17 *Immobilisations corporelles* et les normes comptables internationales et/ou nationales relatives aux immobilisations corporelles qui ont été adoptées par l'entité. Si l'on n'a pas une certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti**

sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.

29. Le montant amortissable d'un actif loué est affecté à chaque exercice comptable de la période d'utilisation escomptée sur une base systématique et cohérente avec la méthode d'amortissement appliquée par le preneur aux actifs amortissables dont il est propriétaire. Si l'on a la certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, la période d'utilisation escomptée est la durée d'utilité de l'actif, sinon l'actif est amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.
30. Le total de la charge d'amortissement de l'actif et de la charge financière de l'exercice étant rarement identique aux paiements au titre de la location à effectuer sur la période, il est inapproprié de se contenter de comptabiliser en charges dans l'état de la performance financière les paiements au titre de la location à effectuer. En conséquence, le montant de l'actif et du passif correspondant ne seront vraisemblablement pas identiques après le commencement du contrat de location.
31. Pour déterminer si un actif loué a subi une dépréciation, une entité applique les tests de dépréciation pertinents prescrits par les normes comptables internationales et/ou nationales.
32. **Tout preneur doit fournir les informations suivantes concernant les contrats de location-financement:**
 - (a) **pour chaque catégorie d'actif, la valeur nette comptable à la date de reporting;**
 - (b) **un rapprochement entre le total des paiements minimaux au titre de la location à la date de reporting et leur valeur actuelle.**
 - (c) **En outre, l'entité doit indiquer, à la date de reporting, le total des paiements minimaux au titre de la location et leur valeur actualisée, pour chacune des périodes suivantes:**
 - (i) **à moins d'un an;**
 - (ii) **à plus d'un an mais moins de cinq ans; et**
 - (iii) **à plus de cinq ans;**
 - (d) **les loyers conditionnels inclus dans l'état de la performance financière de l'exercice;**
 - (e) **le total à la date de reporting des futurs paiements minimaux de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location non résiliables; et**

- (f) **une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter:**
 - (i) **la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels;**
 - (ii) **l'existence d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes; et**
 - (iii) **les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment la restitution de l'excédent net, la restitution des apports en capital, les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.**
33. En outre, les dispositions relatives aux informations à fournir selon IPSAS 16, IPSAS 17 et/ou toute norme comptable internationale ou nationale relative aux immobilisations corporelles et à la dépréciation des actifs qui ont été adoptées par l'entité, s'appliquent aux montants des actifs loués en vertu de contrats de location-financement que le preneur comptabilise comme des achats d'actifs.

Contrats de location simple

34. **Les paiements au titre d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés en charges dans l'état de la performance financière sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur.**
35. Pour les contrats de location simple, les paiements au titre de la location (à l'exclusion du coût des services tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés en charges dans l'état de la performance financière sur une base linéaire, à moins qu'une autre base systématique de comptabilisation soit représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base.
36. **Tout preneur doit fournir les informations suivantes concernant les contrats de location simple:**
- (a) **le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre de la location en vertu de contrats de location simple non résiliables pour chacune des périodes suivantes:**
 - (i) **à moins d'un an;**
 - (ii) **à plus d'un an mais moins de cinq ans; et**
 - (iii) **à plus de cinq ans;**

- (b) **le total à la date de reporting des futurs paiements minimaux de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location non résiliables;**
- (c) **le montant des paiements de location et de sous-location comptabilisés dans l'état de la performance financière de l'exercice en indiquant séparément les montants correspondant aux paiements minimaux, aux loyers conditionnels et au produit des sous-locations;**
- (d) **une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter:**
 - (i) **la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels;**
 - (ii) **l'existence d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes; et**
 - (iii) **les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment la restitution de l'excédent net, la restitution des apports en capital, les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.**

Les contrats de location dans les états financiers du bailleur

Contrats de location-financement

37. La présente Norme décrit le traitement des produits financiers obtenus en vertu des contrats de location-financement. Dans la présente Norme, l'expression "bailleur fabricant ou négociant" renvoie à toutes les entités du secteur public qui fabriquent ou négocient des actifs et qui agissent également en qualité de bailleur de ces actifs, quelle que soit l'échelle de leurs activités de location, de négoce et de fabrication. Pour les entités qui sont des bailleurs fabricants ou négociants, la présente Norme décrit également le traitement des profits ou pertes résultant du transfert d'actifs.
38. Les entités du secteur public peuvent conclure des contrats de location-financement en qualité de bailleur dans diverses circonstances. Certaines entités du secteur public peuvent négocier des actifs régulièrement. Par exemple, des États peuvent créer des entités ad hoc responsables de l'approvisionnement centralisé en actifs et en fournitures pour toutes les autres entités. La centralisation de la fonction d'achat peut présenter une opportunité d'obtenir de meilleures remises commerciales ou autres conditions favorables. Dans certaines juridictions, une entité centrale d'achat peut acheter des articles pour le compte d'autres entités, toutes les transactions étant réalisées au nom de ces autres entités. Dans d'autres juridictions, l'entité centrale d'achat peut acheter des articles en son nom propre et peut assurer les fonctions suivantes:

- (a) l'achat d'actifs et de fournitures;
 - (b) le transfert d'actifs par voie de vente ou de location-financement; et/ou
 - (c) la gestion d'un portefeuille d'actifs destinés à l'usage d'autres entités, comme par exemple un parc automobile, et la mise à disposition de ces actifs en vue de leur location à court ou à long terme, ou pour leur achat.
39. D'autres entités du secteur public peuvent conclure des transactions de location à plus petite échelle et à intervalles moins fréquents. En particulier, dans certaines juridictions, les entités du secteur public qui possédaient et exploitaient traditionnellement les infrastructures comme les routes, les barrages et les usines de traitement des eaux n'assument plus automatiquement la pleine propriété et la responsabilité de l'exploitation de ces actifs. Les entités du secteur public peuvent transférer des infrastructures existantes à des entités privées par voie de vente ou de location-financement. En outre, les entités du secteur public peuvent construire de nouveaux actifs physiques et infrastructures à longue durée de vie en partenariat avec des entités privées, avec pour but que l'entité privée assume la responsabilité des actifs par voie d'achat ferme ou de location-financement une fois qu'ils seront achevés. Dans certains cas, l'accord prévoit une période de contrôle du secteur privé avant restitution du titre de propriété et du contrôle de l'actif au secteur public – par exemple, une autorité locale peut construire un hôpital et le louer à une société privée pour une période de vingt ans, à l'expiration de laquelle l'installation repassera sous le contrôle de l'autorité publique.
40. **Tout bailleur doit comptabiliser les paiements minimaux à recevoir au titre d'un contrat de location-financement à l'actif de son état de la situation financière. Le bailleur doit présenter ces actifs en tant que créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.**
41. Dans un contrat de location-financement, le bailleur transfère la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété légale; en conséquence, il comptabilise le paiement à recevoir au titre de la location en remboursement du principal et en produits financiers pour se rembourser et se rémunérer de son investissement et de ses services.
42. **La comptabilisation des produits financiers doit s'effectuer sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'encours d'investissement net restant du bailleur, tel que défini dans le contrat de location-financement.**
43. Le bailleur vise à répartir les produits financiers sur la durée du contrat de location selon une base systématique et rationnelle. Cette imputation se fait

sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante de l'encours d'investissement net du bailleur tel que défini dans le contrat de location-financement. Les paiements au titre de la location correspondant à l'exercice sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits financiers non acquis.

44. Les valeurs résiduelles non garanties estimées retenues pour le calcul de l'investissement brut du bailleur dans un contrat de location sont révisées régulièrement. Si l'on constate une diminution de la valeur résiduelle non garantie estimée, l'imputation des produits sur la durée du contrat de location est revue et toute diminution au titre de montants déjà constatés par régularisation est immédiatement comptabilisée.
45. Lors de la négociation et la rédaction d'un contrat de location, le bailleur encourt souvent des coûts directs initiaux tels que des commissions et honoraires juridiques. Pour les contrats de location-financement, ces coûts directs initiaux sont encourus en vue de dégager des produits financiers et sont soit comptabilisés immédiatement en charges soit imputés auxdits produits financiers sur toute la durée du contrat de location.
46. **Les bailleurs qui sont fabricants ou négociants doivent comptabiliser les profits ou pertes sur ventes d'actifs dans l'état de la performance financière de l'exercice, conformément aux principes retenus par l'entité pour ses ventes fermes.**
47. **Si les taux d'intérêt du contrat de location sont artificiellement bas, les profits ou pertes sur ventes d'actifs doivent être limités à ce qu'ils auraient été si l'on avait utilisé un taux d'intérêt commercial. Les coûts directs initiaux doivent être comptabilisés dans l'état de la performance financière au commencement du contrat de location.**
48. Les entités du secteur public qui fabriquent ou négocient des actifs peuvent donner à leurs acheteurs potentiels le choix entre l'achat ou la location d'un actif. Pour les bailleurs fabricants ou négociants, un contrat de location-financement génère deux types de produits:
 - (a) le profit ou la perte équivalent au profit ou à la perte résultant d'une vente ferme de l'actif loué, au prix de vente normal, tenant compte d'éventuelles ristournes ou remises commerciales; et
 - (b) le produit financier sur la durée du contrat de location.
49. Le montant de produits enregistré au début d'un contrat de location-financement par un bailleur fabricant ou négociant est la juste valeur de l'actif ou, si elle est inférieure, la valeur actualisée des paiements minimaux revenant au bailleur au titre de la location, calculée en utilisant un taux d'intérêt commercial. Le coût de vente d'un actif comptabilisé au début de la durée du contrat de location est le coût, ou la valeur comptable si elle est

différente, du bien loué, net de la valeur actualisée de la valeur résiduelle non garantie. La différence entre le produit des ventes et le coût des ventes est le profit ou la perte résultant d'une vente, qui est comptabilisé conformément aux principes retenus par l'entité pour ses ventes d'actifs.

50. Les bailleurs fabricants ou négociants peuvent parfois offrir à leurs clients des taux d'intérêt inférieurs à leur taux de prêt normaux. L'utilisation d'un taux artificiellement bas aurait pour effet de comptabiliser au moment de la vente une partie excessive du produit total de la transaction. Si les taux d'intérêt donnés sont artificiellement bas, le produit comptabilisé en tant que profit ou perte résultant d'une vente sera limité au produit que l'on obtiendrait si l'entité facturait son taux de prêt normal pour ce type de transaction.
51. Les coûts directs initiaux sont comptabilisés en charges au début du contrat de location car ils sont essentiellement liés à la réalisation par le fabricant ou le négociant d'un profit ou d'une perte résultant d'une vente.
52. **Le bailleur doit fournir les informations suivantes concernant les contrats de location-financement:**
 - (a) **un rapprochement entre l'investissement brut total dans le contrat de location à la date de reporting et la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir au titre de la location à la date de reporting. En outre, l'entité doit indiquer, à la date de reporting, l'investissement brut total dans le contrat de location et la valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au titre de la location, à chacune des périodes suivantes:**
 - (i) **à moins d'un an;**
 - (ii) **à plus d'un an mais moins de cinq ans; et**
 - (iii) **à plus de cinq ans;**
 - (b) **les produits financiers non acquis;**
 - (c) **les valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur;**
 - (d) **la correction de valeur cumulée au titre des paiements minimaux afférents à la location non recouvrables;**
 - (e) **les loyers conditionnels inclus dans l'état de la performance financière; et**
 - (f) **une description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.**
53. Comme indicateur de croissance des activités de location, il est souvent utile d'indiquer également l'investissement brut diminué des produits non

acquis dans les affaires nouvelles de l'exercice, après déduction des montants correspondant aux contrats de location résiliés.

Contrats de location simple

54. **Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple doivent être présentés dans l'état de la situation financière du bailleur selon la nature de l'actif.**
55. **Les produits locatifs provenant des contrats de location simple doivent être comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'actif loué.**
56. Les coûts, y compris l'amortissement, encourus pour que les produits locatifs soient acquis, sont comptabilisés en charges. Les produits locatifs (à l'exclusion des sommes reçues au titre de services fournis tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés en produits sur toute la durée du contrat de location selon une méthode linéaire, même si les recettes ne le sont pas sur cette base, à moins qu'une autre base systématique permette de mieux rendre compte de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.
57. Les coûts directs initiaux, encourus spécifiquement pour que les produits d'un contrat de location simple soient acquis, sont différés et comptabilisés en charges sur la durée du contrat de location au prorata des loyers comptabilisés, ou sont comptabilisés en charges dans l'état de la performance financière de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.
58. **L'amortissement des actifs amortissables loués doit se faire sur une base cohérente avec la méthode habituellement suivie par le bailleur pour l'amortissement d'actifs similaires, et la dotation aux amortissements doit être calculée sur la base indiquée dans IPSAS 17 *Immobilisations corporelles* et dans les normes comptables internationales et/ou nationales relatives aux immobilisations corporelles qui ont été adoptées par l'entité.**
59. Pour déterminer si un actif loué a subi une dépréciation, une entité applique les tests de dépréciation pertinents prescrits par les normes comptables internationales et/ou nationales.
60. Un bailleur fabricant ou négociant ne doit pas comptabiliser de profit résultant d'une vente lorsqu'il conclut un contrat de location simple car l'opération n'équivaut pas à une vente.
61. **Tout bailleur doit fournir les informations suivantes concernant les contrats de location simple:**

- (a) **le montant des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes:**
 - (i) à moins d'un an;
 - (ii) à plus d'un an mais moins de cinq ans; et
 - (iii) à plus de cinq ans;
- (b) **le total des loyers conditionnels inclus dans l'état de la performance financière; et**
- (c) **une description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.**

Opérations de cession-bail

- 62. Dans une opération de cession-bail, le propriétaire d'un bien cède celui-ci à un tiers pour ensuite le reprendre à bail. Le paiement au titre de la location et le prix de vente sont généralement liés car ils sont négociés ensemble. La comptabilisation d'une opération de cession-bail dépend de la catégorie du contrat de location.
- 63. **Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location-financement, tout excédent des produits de cession par rapport à la valeur comptable ne doit pas être immédiatement comptabilisé en produit dans les états financiers du vendeur-preneur. L'excédent doit, au contraire, être différé et amorti sur la durée du contrat de location.**
- 64. Si l'opération de cession-bail débouche sur une location-financement, la transaction est pour le bailleur un moyen d'accorder un financement au preneur, l'actif servant de sûreté. C'est pourquoi il ne convient pas de considérer un excédent des produits de cessions par rapport à la valeur comptable comme un produit. Un tel excédent est différé et amorti sur la durée du contrat de location.
- 65. **Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location simple et s'il est clair que la transaction est effectuée à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisée immédiatement. Si le prix de vente est inférieur à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement; en revanche, si la perte est compensée par des paiements futurs inférieurs au prix du marché, elle doit être différée et amortie proportionnellement aux paiements au titre de la location sur la période pendant laquelle il est prévu d'utiliser l'actif. Si le prix de vente est supérieur à la juste valeur, l'excédent doit être différé et amorti sur la durée d'utilisation attendue de l'actif.**
- 66. Si la cession-bail débouche sur un contrat de location simple et si les paiements au titre de la location et le prix de vente sont établis à la juste

valeur de l'actif, la transaction de vente a été normale et tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement.

67. **Pour les contrats de location simple, si la juste valeur lors de la transaction de cession-bail est inférieure à la valeur comptable de l'actif, une perte égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la juste valeur doit être comptabilisée immédiatement.**
68. Pour les contrats de location-financement, un tel ajustement n'est pas nécessaire sauf s'il y a eu dépréciation et que la dépréciation doit être comptabilisée conformément à une norme comptable internationale et/ou nationale relative à la dépréciation qui a été adoptée par l'entité.
69. Les informations à fournir par le preneur et le bailleur s'appliquent également aux opérations de cession-bail. La description à fournir des accords de location d'un montant significatif conduit à indiquer les dispositions uniques ou exceptionnelles de l'accord ou les termes de l'opération de cession-bail.
70. Les opérations de cession-bail peuvent devoir être présentées séparément conformément à la Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 3 *Solde net de l'exercice, erreurs fondamentales et changements de méthodes comptables*.

Dispositions Transitoires

71. **Toutes les dispositions de la présente Norme doivent être appliquées dès la date de première adoption, sauf pour les actifs loués qui, en vertu des dispositions transitoires d'une autre Norme comptable internationale du secteur public, n'ont pas été comptabilisés. Les dispositions de cette Norme ne s'appliquent pas à ces actifs jusqu'à l'expiration de la disposition transitoire de l'autre Norme comptable internationale du secteur public. L'existence de dispositions transitoires dans d'autres Normes n'exclut en aucun cas l'application intégrale de la présente Norme pour une période supérieure à cinq ans suivant la date de première application de la présente Norme.**
72. Nonobstant l'existence de dispositions transitoires selon une autre Norme comptable internationale du secteur public, les entités qui sont sur le point d'adopter la méthode de la comptabilité d'exercice sont encouragées à se conformer entièrement aux dispositions de cette autre norme dès que possible.
73. **L'application rétrospective de la présente Norme par des entités qui ont déjà adopté la méthode de la comptabilité d'exercice et qui entendent se conformer aux Normes comptables internationales du secteur public est encouragée mais n'est pas imposée. Si la Norme n'est pas appliquée de manière rétrospective, le solde de tout contrat de**

location-financement préexistant est considéré avoir été correctement déterminé par le bailleur et doit être ultérieurement comptabilisé conformément aux dispositions de la présente Norme.

74. Les entités qui ont déjà adopté la méthode de la comptabilité d'exercice et qui entendent se conformer aux Normes comptables internationales du secteur public au fur et à mesure de leur publication peuvent avoir des contrats de location-financement préexistants qui ont été comptabilisés à l'actif et au passif dans l'état de la situation financière. L'application rétrospective de la présente Norme aux contrats de location-financement existants est encouragée. L'application rétrospective pourrait conduire au retraitement de ces actifs et de ces passifs. Ces actifs et passifs ne doivent être retraités que si la Norme est appliquée rétrospectivement.

Date d'entrée en vigueur

75. **La présente Norme comptable internationale du secteur public entre en vigueur pour les états financiers annuels des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2003. Une application anticipée est encouragée.**
76. Lorsqu'une entité adopte la méthode de la comptabilité d'exercice telle que définie par les Normes comptables internationales du secteur public pour la communication d'informations financières après cette date d'entrée en vigueur, la présente Norme s'applique aux états financiers annuels de l'entité couvrant les exercices ouverts à compter de sa date d'adoption.

Annexe 1

Classification des contrats de location

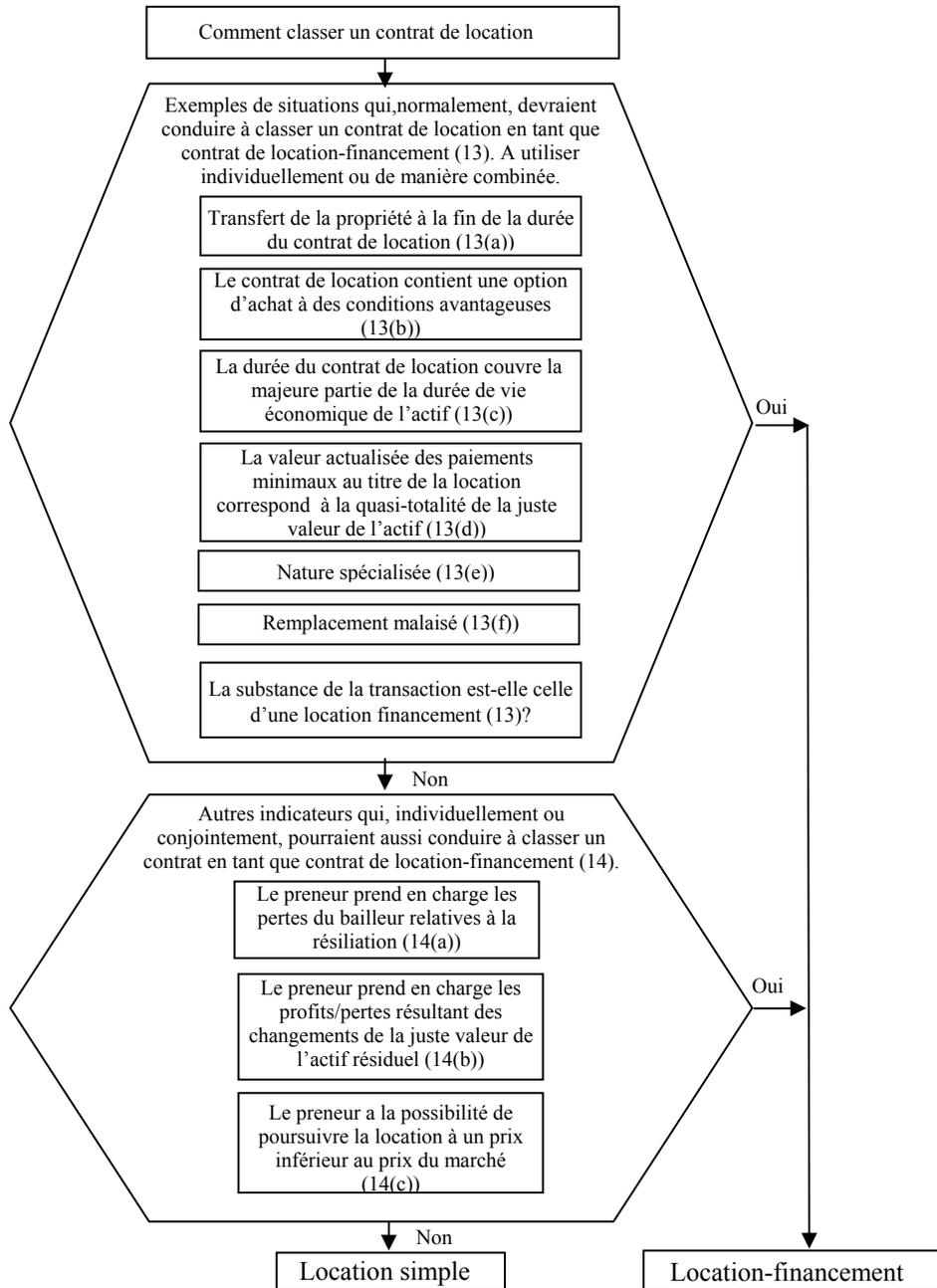
La présente annexe n'est qu'une illustration et ne fait pas partie des dispositions normatives; elle doit toutefois être interprétée dans le contexte des dispositions normatives. Elle vise à illustrer l'application de ces dispositions normatives et à en clarifier le sens.

L'objectif du schéma ci-après est d'aider au classement des contrats de location en contrat de location-financement ou en contrat de location simple. Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Les exemples contenus dans ce schéma ne représentent pas nécessairement toutes les situations possibles dans lesquelles un contrat de location peut être considéré comme un contrat de location-financement, et un contrat de location n'est pas nécessairement considéré comme un contrat de location-financement d'après le parcours suivi dans le schéma. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat (paragraphe 13).

Dans le diagramme, les nombres entre parenthèses renvoient aux numéros des paragraphes dans la Norme.

CONTRATS DE LOCATION

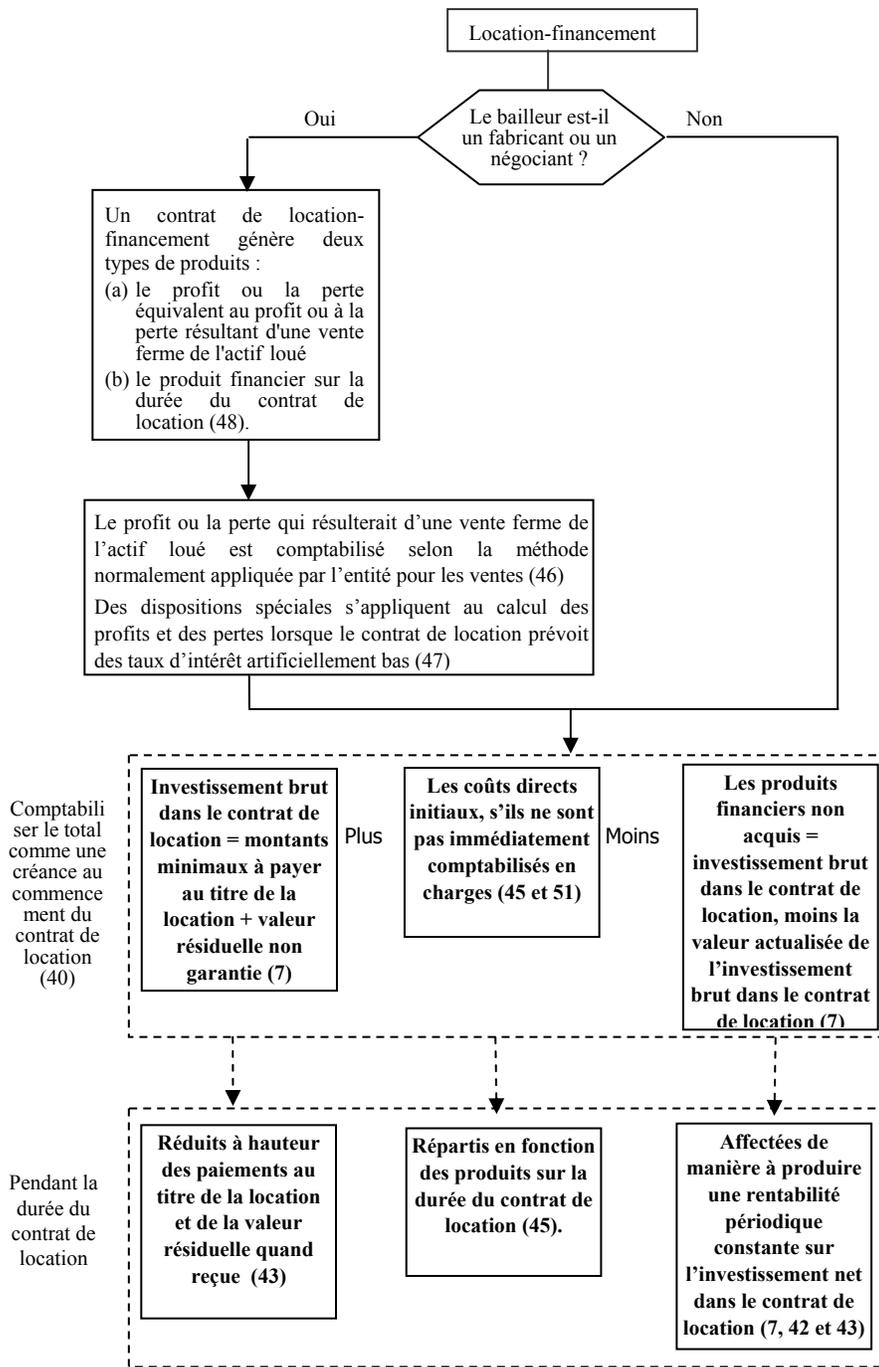


Comptabilisation des contrats de location-financement par le bailleur

La présente annexe n'est qu'une illustration et ne fait pas partie des dispositions normatives; elle doit toutefois être interprétée dans le contexte des dispositions normatives. Elle vise à illustrer l'application de ces dispositions normatives et à en clarifier le sens.

Dans le diagramme, les nombres entre parenthèses renvoient aux numéros des paragraphes dans la Norme.

CONTRATS DE LOCATION

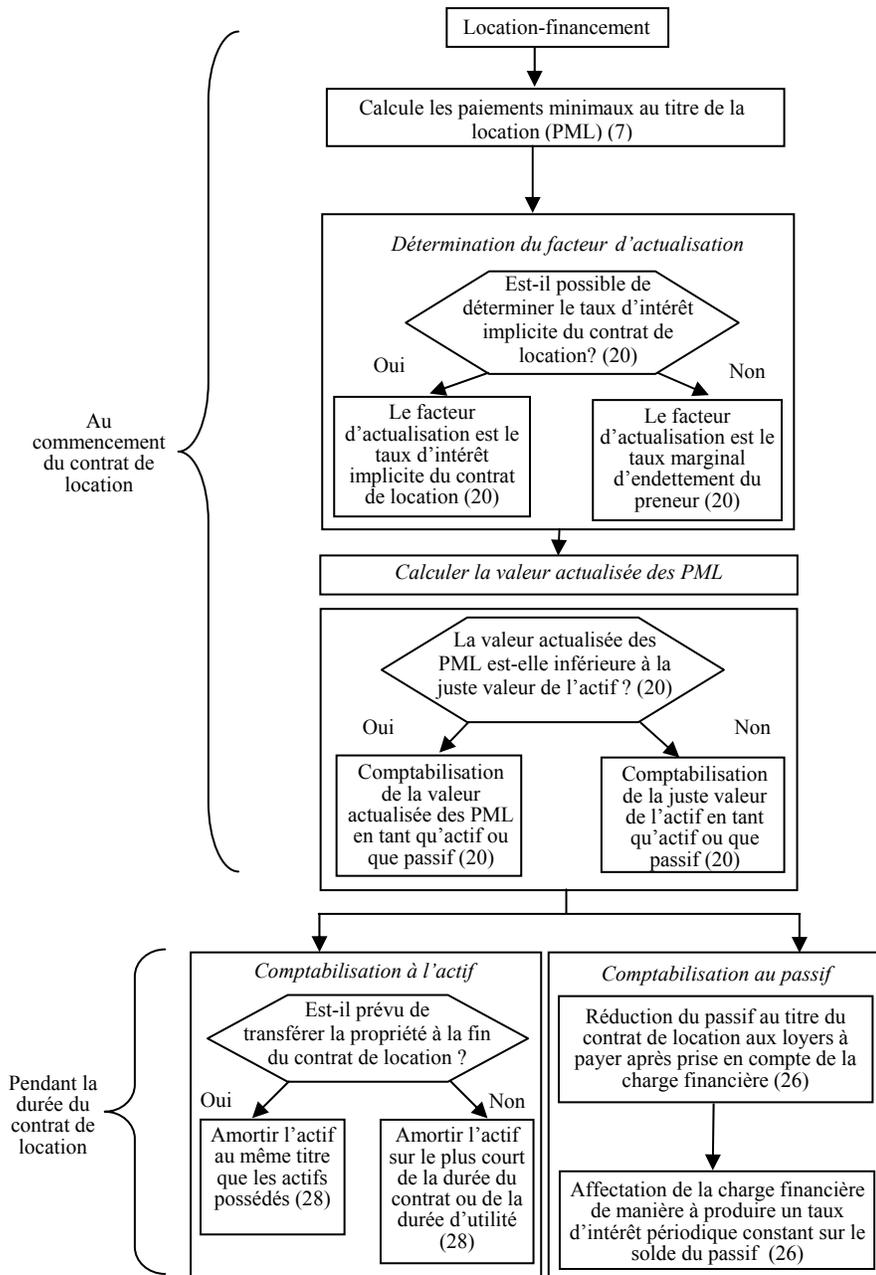


Annexe 3**Comptabilisation des contrats de location-financement par le preneur**

La présente annexe n'est qu'une illustration et ne fait pas partie des dispositions normatives; elle doit toutefois être interprétée dans le contexte des dispositions normatives. Elle vise à illustrer l'application de ces dispositions normatives et à en clarifier le sens.

Dans le diagramme, les nombres entre parenthèses renvoient aux numéros des paragraphes dans la Norme.

CONTRATS DE LOCATION



Annexe 4

Opérations de cession-bail aboutissant à des contrats de location simple

La présente annexe n'est qu'une illustration et ne fait pas partie des dispositions normatives. Elle vise à illustrer l'application de ces dispositions normatives et à en clarifier le sens.

Une opération de cession-bail aboutissant à un contrat de location simple peut générer un profit ou une perte dont la détermination et le traitement comptable dépendent de la valeur comptable, de la juste valeur et du prix de vente de l'actif loué. Le tableau ci-après indique les dispositions de la Norme dans les différentes circonstances.

Prix de vente établi à la juste valeur (paragraphe 65)	Valeur comptable égale à la juste valeur	Valeur comptable inférieure à la juste valeur	Valeur comptable supérieure à la juste valeur
Profit	aucun profit	constater le profit immédiatement	aucun profit
Perte	aucune perte	aucune perte	constater la perte immédiatement
Prix de vente inférieur à la juste valeur (paragraphe 65)			
Profit	aucun profit	constater le profit immédiatement	aucun profit (note 1)
Perte non compensée par des paiements futurs au titre de la location inférieurs au prix du marché	constater la perte immédiatement	constater la perte immédiatement	(note 1)
Perte compensée par des paiements futurs au titre de la location inférieurs au prix du marché	différer et amortir la perte	différer et amortir la perte	(note 1)
Prix de vente supérieur à la juste valeur (paragraphe 65)			
Profit	différer et amortir le profit	différer et amortir le profit (note 2)	différer et amortir le profit (note 3)
Perte	aucune perte	aucune perte	(note 1)

- Note 1: Ces parties du tableau représentent des situations qui relèveraient du paragraphe 67 de la Norme. Le paragraphe 67 impose de ramener la valeur comptable d'un actif à sa juste valeur lorsque ledit actif fait l'objet d'une vente suivie d'une nouvelle location.
- Note 2: Si le prix de vente est supérieur à la juste valeur, l'excédent doit être différé et amorti sur la durée d'utilisation attendue de l'actif (paragraphe 65).
- Note 3: Le profit serait égal à la différence entre la juste valeur et le prix de vente car la valeur comptable aurait été ramenée à la juste valeur conformément au paragraphe 67.

Annexe 5

Calcul du taux d'intérêt implicite dans les contrats de location-financement

La présente annexe n'est qu'une illustration et ne fait pas partie des dispositions normatives. Elle vise à illustrer l'application de ces dispositions normatives et à en clarifier le sens.

La présente Norme (paragraphe 20) impose au preneur d'actifs acquis en vertu d'un contrat de location-financement de calculer le taux d'intérêt implicite du contrat de location chaque fois que cela est possible. Le paragraphe 26 impose au preneur de ventiler les paiements au titre de la location entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location. De nombreux contrats de location identifient expressément le taux d'intérêt implicite du contrat de location, mais ce n'est pas toujours le cas. Si un contrat de location n'identifie pas le taux d'intérêt implicite du contrat de location, le preneur doit déterminer ce taux à l'aide de la formule de calcul de la valeur actualisée. Les calculatrices financières et les tableurs calculeront automatiquement le taux d'intérêt implicite du contrat de location. Lorsque ces outils ne sont pas disponibles, les entités peuvent utiliser la formule de calcul de la valeur actualisée pour déterminer manuellement le taux. La présente annexe illustre les deux méthodes courantes de calcul du taux d'intérêt: la méthode de l'essai et erreur et l'interpolation. Ces deux méthodes utilisent la formule de calcul de la valeur actualisée pour aboutir au taux d'intérêt.

Différentes formules de la valeur actualisée sont disponibles dans les manuels de comptabilité et de finance. La valeur actualisée (VA) des paiements minimaux au titre de la location (PML) est calculée au moyen de la formule suivante:

$$VA(\text{PML}) = \frac{S}{(1+r)^n} + \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

Où:

“S” est la valeur résiduelle garantie

“A” est le paiement périodique régulier

“r” est le taux d'intérêt implicite périodique du contrat de location, exprimé sous forme décimale

“n” est le nombre d'exercices de la durée du contrat de location

Exemple

Le ministère X conclut un contrat visant à l'acquisition d'un véhicule automobile par le biais d'un contrat de location-financement. La juste valeur du véhicule automobile au commencement du contrat de location est de 25 000 unités monétaires, les paiements annuels au titre de la location s'élèvent à 5 429 unités monétaires payables à terme échu, la durée du contrat de location est de quatre ans et la valeur résiduelle garantie est de 10 000 unités monétaires. Le contrat de location ne prévoit aucun autre service en dehors de la fourniture du véhicule automobile. Le ministère X est responsable de tous les coûts de fonctionnement du véhicule, y compris l'assurance, le carburant et l'entretien. Le contrat de location ne précise pas le taux d'intérêt implicite du contrat de location. Le taux marginal d'endettement du ministère est de 7 % par an. Plusieurs institutions financières proposent des prêts garantis par des véhicules automobiles à des taux compris entre 7,5 % et 10 %.

Méthode de l'essai et erreur

Le calcul est un processus itératif – en effet, le preneur doit “deviner” le taux d'intérêt et calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, et comparer le résultat à la juste valeur de l'actif loué au commencement du contrat de location. Si le résultat est inférieur à la juste valeur, le taux d'intérêt sélectionné était trop élevé; si le résultat est supérieur à la juste valeur, le taux d'intérêt sélectionné était trop faible. Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est le taux utilisé lorsque la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location est égale à la juste valeur de l'actif loué au commencement du contrat de location.

Dans notre exemple, le ministère X commencerait ses calculs en utilisant sa meilleure évaluation – par exemple, son taux marginal d'endettement de 7 % par an, qui est trop faible. Il utiliserait ensuite le taux maximal envisageable – par exemple le taux de 10 % par an offert pour les prêts garantis par un véhicule automobile, qui se révélerait trop élevé. Après plusieurs calculs, le ministère parviendrait au taux correct de 8,5 % par an.

Pour calculer le taux d'intérêt, le ministère utilise la formule de calcul VA(PML) ci-dessus, dans laquelle:

$S = 10\ 000$ $n = 4$ $r =$ Taux d'intérêt annuel exprimé sous forme décimale

$A = 5\ 429$ Objectif de VA(PML) = 25 000

Au taux marginal d'endettement du ministère de 7 % (0,07) par an (les chiffres sont arrondis):

$$\begin{aligned} VA(PML) &= \frac{10,000}{(1+0.07)^4} + \frac{5,429}{0.07} \left[1 - \frac{1}{(1+0.07)^4} \right] \\ &= 7\,629 + 18\,390 \\ &= 26\,019 \end{aligned}$$

La VA(PML) obtenue avec le taux marginal d'endettement est supérieure à la juste valeur de l'actif loué, aussi le taux d'intérêt implicite du contrat de location est plus élevé. Le ministère doit faire les calculs en utilisant d'autres taux pour déterminer le taux réel (les chiffres sont arrondis):

VA(PML) à 7,5 %	= 25 673	Taux d'intérêt trop faible
VA(PML) à 10%	= 24 040	Taux d'intérêt trop élevé
VA(PML) à 9%	= 24 674	Taux d'intérêt trop élevé
VA(PML) à 8%	= 25 333	Taux d'intérêt trop faible
VA(PML) à 8,5%	= 25 000	Taux d'intérêt correct

Le ministère va maintenant utiliser le taux d'intérêt de 8,5 % pour ventiler les paiements au titre de la location entre la charge financière et l'amortissement de la dette locative, comme l'indique le tableau ci-dessous.

Méthode de l'interpolation

Pour calculer le taux d'intérêt implicite du contrat de location, le preneur doit d'abord calculer la valeur actualisée pour un taux d'intérêt trop élevé et pour un taux trop faible. Les écarts (en termes absolus) entre les résultats obtenus et la valeur actualisée nette réelle sont utilisés pour interpoler le bon taux d'intérêt. À l'aide des données fournies ci-dessus et des résultats pour les taux de 7 % et 10 %, il est possible d'interpoler le taux réel de la manière suivante (les chiffres sont arrondis):

$$VA \text{ à } 7\% = 26\,019, \text{ écart} = 1\,019 \text{ (c'est-à-dire } 26\,019 - 25\,000)$$

$$VA \text{ à } 10\% = 24\,040, \text{ écart} = 960 \text{ (c'est-à-dire } 24\,040 - 25\,000)$$

$$r = 7\% + (10\% - 7\%) \frac{1,019}{(1,019 + 960)}$$

$$= 7\% + (3\% * 0,5)$$

$$= 7\% + 1,5\%$$

$$= 8,5\%$$

Le ministère X va maintenant utiliser le taux d'intérêt de 8,5 % pour enregistrer le contrat de location dans ses comptes et pour répartir les paiements au titre de la

location entre la charge financière et l'amortissement de la dette locative, comme l'indique le tableau ci-dessous.

Répartition des paiements au titre de la location (les chiffres sont arrondis)

	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4
VA de la dette locative à l'ouverture	25 000	25 000	21 696	18 110	14 221
Charge financière	-	2 125	1 844	1 539	1 209
Amortissement de la dette	-	3 304	3 585	3 890	14 221*
Dette locative à la clôture	25 000	21 696	18 110	14 221	-

* Inclut le paiement de la valeur résiduelle garantie.

Comparaison avec IAS 17

La Norme comptable internationale du secteur public IPSAS 13 *Contrats de location* s'inspire essentiellement de la Norme comptable internationale IAS 17 (révisée en 1997), *Contrats de location*. Les principales différences entre IPSAS 13 et IAS 17 sont les suivantes:

- Au moment de publier cette norme, le Public Sector Committee (Comité du secteur public) n'avait pas encore étudié l'applicabilité d'IAS 41 *Agriculture* aux entités du secteur public. C'est pourquoi IPSAS 13 ne reflète pas les amendements effectués à IAS 17 suite à la publication de la Norme comptable internationale IAS 41.
- Un commentaire supplémentaire à ceux d'IAS 17 a été intégré à IPSAS 13 pour clarifier l'applicabilité des dispositions normatives à la comptabilité des entités du secteur public.
- IPSAS 13 utilise parfois une terminologie différente de celle d'IAS 17. Les exemples les plus significatifs sont le recours aux termes "entité," "produit"¹ "état de la performance financière" et "état de la situation financière" dans IPSAS 13. Les termes équivalents dans IAS 17 sont "entreprise," "produit," "compte de résultat" et "bilan."
- IAS 17 contient une définition de la "juste valeur" dans la série des définitions des termes techniques; IPSAS 13 n'inclut pas cette définition car elle figure dans le "Glossaire des termes définis" publié séparément (paragraphe 7).
- IPSAS 13 est assortie d'annexes supplémentaires qui illustrent la classification des contrats de location, le traitement des contrats de location-financement par le preneur, le traitement des contrats de location-financement par le bailleur et le calcul du taux d'intérêt implicite du contrat de location-financement.

¹ Les termes anglais "revenue" et "income," respectivement utilisés dans les IPSAS et les IAS, ont été traduits en français par le même terme, à savoir "produit."