

Durée des contrats de location selon IFRS 16 et durée d'amortissement des agencements des biens loués : décision définitive de l'IFRS IC

L'IFRS IC vient de publier sa décision définitive sur la détermination de la durée de certains contrats de location, de même que sur la durée d'amortissement des agencements et installations indissociables du bien loué.

Cette décision peut impacter les hypothèses prises par les groupes dans le cadre d'IFRS 16.

Détermination de la durée d'un contrat de location – Rappels

La norme IFRS 16 définit la durée d'un contrat de location comme la période non résiliable pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser l'actif sous-jacent, à laquelle doivent être ajoutées les périodes couvertes par (IFRS 16.18) :

- des options de renouvellement du contrat dont l'exercice est raisonnablement certain ; et
- des options de résiliation que le preneur est raisonnablement certain de ne pas exercer.

La détermination de la durée d'un contrat se fait en 2 étapes.

- La première consiste à déterminer la période exécutoire du contrat (au sens d'« enforceable »), la durée du contrat ne pouvant pas aller au-delà. Selon IFRS16.B34, un contrat de location n'est plus exécutoire lorsque le preneur et le bailleur ont chacun le droit de résilier le contrat sans la permission de l'autre partie et en s'exposant tout au plus à une pénalité négligeable (IFRS 16.B34).
- La seconde étape consiste à déterminer la durée du contrat, au sein de la période exécutoire. Cette durée couvre à la fois la période non résiliable et des périodes couvertes par les options de renouvellement (ou de résiliation) du contrat si leur exercice (ou leur non exercice) est raisonnablement certain. Tous les faits et circonstances créant une incitation économique pour le preneur d'exercer une option de renouvellement (ou de ne pas exercer une option de résiliation) doivent être pris en compte pour déterminer la durée du contrat (IFRS 16.19). La norme cite, par exemple, le niveau des loyers de renouvellement, les pénalités en cas de résiliation, l'existence d'investissements significatifs indissociables du bien ou les coûts générés par le non-renouvellement des contrats (IFRS 16.B37 à B40).

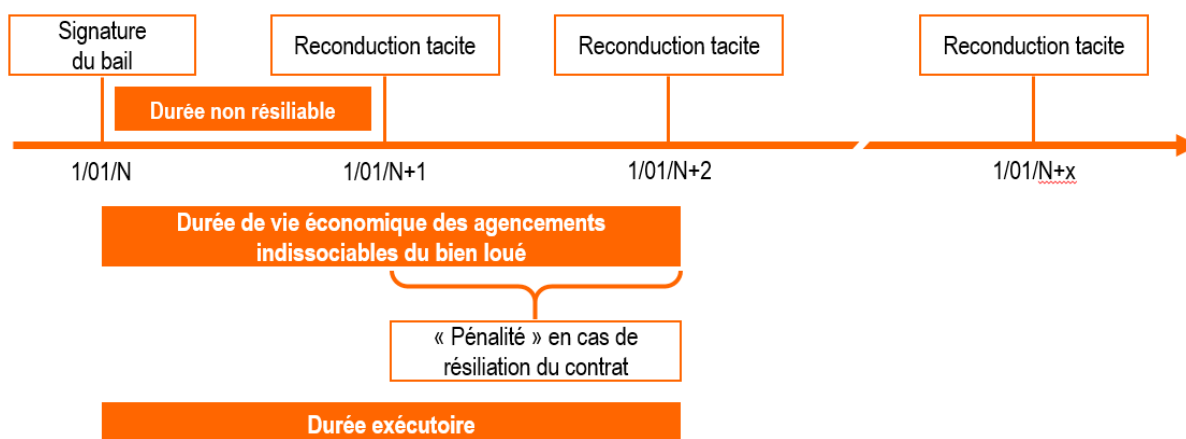
Clarifications apportées par l'IFRS IC sur la durée exécutoire d'un contrat de location

La question posée au Comité d'Interprétation des IFRS (IFRS IC) portait sur des contrats de location à durée indéfinie, résiliables par chacune des parties sous réserve d'un préavis, ou conclus pour une durée contractuelle initiale, et renouvelables par tacite reconduction, sauf

résiliation par l'une des parties. Dans les deux cas soumis à l'IFRS IC, aucune indemnité contractuelle n'est payable à l'autre partie en cas de résiliation.

Selon l'IFRS IC, pour déterminer la durée exécutoire du contrat de location, une entité doit prendre en compte l'ensemble des aspects économiques du contrat et pas seulement les indemnités de résiliation contractuelles. Ainsi, par exemple, dès lors que l'une des parties a une incitation économique à ne pas résilier le contrat, car la résiliation lui ferait encourir une pénalité économique plus que négligeable, le contrat est exécutoire au-delà de sa période non résiliable (cf. ci-dessous une illustration sur la base d'une « pénalité » associée à des agencements).

L'IFRS IC a en outre rappelé que si seule une des parties peut mettre fin à la location sans encourir de pénalité autre que négligeable, le contrat est exécutoire au-delà de la date à laquelle cette partie peut y mettre fin.



Une fois la période exécutoire déterminée, le preneur doit apprécier s'il est, ou non, raisonnablement certain de ne pas exercer l'option de résiliation, et ce, sur les bases des paragraphes IFRS 16.B37 à B40 précités, afin d'évaluer la durée du contrat de location à retenir.

Clarifications apportées par l'IFRS IC sur le lien entre la durée exécutoire d'un contrat de location et la durée d'amortissement des agencements indissociables du bien loué

L'IFRS IC a également apporté des clarifications concernant le lien entre la durée exécutoire et la durée d'amortissement des agencements indissociables du bien loué.

- Si le preneur ne prévoit pas d'utiliser les agencements au-delà de la durée du contrat de location, la durée d'amortissement des agencements sera alignée sur la durée du contrat.
- En revanche, dès lors que le preneur s'attend à utiliser les agencements au-delà de la date à laquelle le contrat peut être résilié, cela indique qu'il pourrait encourir une pénalité plus que négligeable en cas de résiliation. Il devra en conséquence apprécier si la période exécutoire du contrat de location ne s'étend pas au moins jusqu'à la fin de la durée d'utilité de ces agencements, sur les bases d'IFRS 16.B34.

Incidence de cette interprétation sur les comptes 2019

Cette décision définitive peut avoir des conséquences significatives sur la détermination de la durée exécutoire des contrats de location sans échéance contractuelle ou renouvelables par tacite reconduction (cas spécifiquement visés par l'interprétation) et donc sur l'évaluation

des actifs et passifs de location de ces contrats selon IFRS 16, ainsi que sur l'appréciation des durées d'amortissement des agencements indissociables des biens loués.

Se pose également la question de la transposabilité de cette décision dans le cas juridique particulier des baux commerciaux français (souvent dits « 3-6-9 »). Ce point est en cours d'instruction à la CNCC et à l'ANC.

Pour rappel, selon le relevé de conclusions de l'ANC, publié le 16 février 2018, « au plan comptable, il n'existe pas d'option de renouvellement au terme du bail et la période pendant laquelle le contrat est exécutoire est généralement de neuf ans (la période non-résiliable étant alors de trois ans) ».

En principe, un changement résultant d'une décision définitive est applicable immédiatement à compter de la date de publication de cette décision.

Cependant, en mars 2019, l'IFRS IC a précisé qu'une entité doit avoir un temps suffisant pour mettre en œuvre ses décisions, notamment lorsqu'elles impliquent des changements significatifs sur les comptes (IFRIC Update 03/19). Par « temps suffisant », il faut entendre que sa mise en œuvre doit être faite le plus tôt possible, dans les quelques mois qui suivent la publication de la décision définitive.

Dans ses Recommandations pour l'arrêté des comptes 2019, l'AMF :

- recommande aux émetteurs de préciser dans leurs principes comptables les jugements et estimations significatifs retenus dans la détermination :
 - de la durée de location (en clarifiant d'une part la période exécutoire et d'autre part le caractère raisonnablement certain de poursuite du contrat par le preneur s'il dispose d'options de renouvellement ou de résiliation),
L'AMF précise également que les réponses de l'IFRS IC en matière de détermination de la durée exécutoire pourraient impacter les approches retenues par les sociétés dans la détermination de la durée des contrats de location au-delà des cas particuliers évoqués dans la saisine. En conséquence, ces informations sont à notre avis à fournir également pour les approches retenues en matière de détermination de la durée des baux commerciaux en France.
 - de la durée d'amortissement des agencements indissociables des biens loués.
- invite les sociétés ayant des contrats potentiellement concernés par la décision de l'IFRS IC à :
 - si cela est possible, prendre en considération cette décision en modifiant le cas échéant la durée des contrats de location retenue, ou,
 - si la société est significativement concernée mais qu'elle ne peut pas en mesurer les effets de façon précise, indiquer dans les états financiers les analyses en cours et, si possible, une description qualitative des impacts potentiels.

Conformément à la norme IAS 8 et en l'absence de disposition transitoire contraire, un changement résultant d'une décision définitive de l'IFRS IC est applicable de manière rétrospective. Ainsi, les modifications d'estimation des durées des contrats de location et/ou des durées d'amortissement effectuées par le groupe devront être comptabilisées de manière rétrospective si elles résultent de l'application de la décision de l'IFRS IC.

Lien vers l'IFRIC Update de novembre 2019 <https://www.ifrs.org/news-and-events/updates/ifric-updates/november-2019/>

Contact/Questions PwC sur l'Alerte :

Olivier Scherer – olivier.scherer@pwc.com

Liza Thérache – liza.therache@pwc.com

Michel Vique – michel.vique@pwc.com