

Pleins feux sur les IFRS

Vers un deuxième exposé-sondage sur les contrats de location

Table des matières

Introduction
Champ d'application
Définition d'un contrat de location
Contrats de location à court terme
Date de passation versus date de début du contrat de location
Durée de location
Paielements au titre de la location
Options d'achat
Taux d'actualisation
Comptabilisation par le preneur – Comptabilisation des charges
Contrats comportant des composantes location et des composantes autres
Contrats qui représentent un achat ou une vente
Paielements au titre de la location avant la date de début du contrat et avantages incitatifs à la location
Modifications de contrats ou changements de circonstances
Comptabilisation par le bailleur
Présentation et informations à fournir
Autres considérations relatives aux contrats de location
Date d'entrée en vigueur et prochaines étapes
Annexes

Pour d'autres renseignements utiles, consulter les sites Web suivants :

www.iasplus.com

www.DeloitteIFRS.ca/fr

En bref

Le deuxième exposé-sondage sur les contrats de location, qui sera publié sous peu, devrait proposer ce qui suit :

- La comptabilisation d'actifs et de passifs par les preneurs pour tous les contrats de location autres que les contrats de location à court terme. La notion de « contrat de location simple » n'existerait plus. Les propositions accroîtraient les actifs et les passifs liés aux contrats de location dans l'état de la situation financière, ce qui aurait une incidence sur les ratios financiers souvent liés aux clauses restrictives des emprunts.
- Deux approches pour la comptabilisation des charges par le preneur, ce qui se traduirait par une approche linéaire pour un grand nombre de contrats de location de biens immobiliers et une approche accélérée pour un grand nombre de contrats de location de matériel.
- Une révision de la présentation des charges liées aux contrats de location dans l'état du résultat global basée sur le type de contrat de location. Pour certains contrats de location actuellement classés comme des contrats de location simple, les charges locatives seront remplacées par une charge d'amortissement et une charge d'intérêt et la charge totale sera comptabilisée plus tôt durant la durée de location. Cela aura une incidence sur les indicateurs financiers comme le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA).
- Un modèle « double » pour les bailleurs permettant l'application du modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels ou d'un modèle de comptabilisation des contrats de location simple.
- Un test de « classement des contrats de location » reposant sur la consommation de l'actif sous-jacent.
- Des modifications des dispositions actuellement en vigueur concernant l'identification des contrats de location, la durée des contrats de location et les paiements variables au titre de la location.
- Les preneurs et les bailleurs devront fournir plus d'informations.
- L'application d'une approche rétrospective complète ou modifiée aux contrats de location simple en cours, ce qui suppose dans les deux cas l'ajustement des chiffres des périodes comparatives. Les entités conservant des contrats de location-financement existants (capital leases selon les PCGR des États-Unis) peuvent choisir de conserver les montants comptabilisés à la date de l'application initiale ou d'appliquer une approche complètement rétrospective.

Introduction

En août 2010, l'International Accounting Standards Board (IASB) et le Financial Accounting Standards Board (FASB) des États-Unis (collectivement appelés les « conseils ») ont publié un exposé-sondage dans lequel il est proposé d'apporter des modifications fondamentales à la comptabilisation des contrats de location. Les conseils ont entrepris de nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage en janvier 2011, après avoir tenu compte des avis reçus par voie de lettres de commentaires, de tables rondes et de tournées de consultation. Les conseils sont sur le point de terminer leurs nouvelles délibérations et ont remanié substantiellement bon nombre des propositions publiées dans l'exposé-sondage de 2010. Les modifications proposent entre autres que les preneurs comptabilisent tous les contrats de location ayant une durée maximum de plus de 12 mois dans l'état de la situation financière. Selon le modèle proposé, le preneur comptabiliserait le total des charges locatives exclusion faite des loyers conditionnels soit au début, soit linéairement selon le classement obtenu à partir de nouveaux critères de classement des contrats de location qui tiendraient compte des caractéristiques de l'actif sous-jacent et de la durée des contrats de location.

Comme pour le preneur, les conseils proposent deux modèles de comptabilisation par le bailleur : un modèle semblable à la méthode linéaire appliquée actuellement pour la comptabilisation des contrats de location simple, sans décomptabilisation de l'actif sous-jacent ou du profit ou de la perte au début du contrat de location, et le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels, selon lequel le bailleur comptabilise une créance locative et des intérêts conservés par le bailleur dans un actif résiduel. Le critère de classement permettant d'établir une distinction entre les modèles à l'intention des bailleurs serait symétrique à celui qui est proposé pour les preneurs.

Devant l'importance des modifications apportées aux propositions par rapport au contenu de l'exposé-sondage de 2010, les conseils ont décidé de publier pour commentaires un deuxième exposé-sondage dans lequel ils présenteront les propositions sur la comptabilisation des contrats de location. Cet exposé-sondage devrait être publié au premier trimestre de 2013.

Ce numéro de *Pleins feux sur les IFRS* compare les propositions qui devraient figurer dans l'exposé-sondage révisé et qui reflètent les nouvelles délibérations des conseils en 2011 et en 2012, avec celles qui figurent dans l'exposé-sondage de 2010. Les propositions prévues pourraient toutefois faire l'objet de nouvelles modifications dans le cadre du processus de finalisation du deuxième exposé-sondage. Les dispositions de la nouvelle norme sur les contrats de location dépendront de l'issue de la procédure officielle.

Champ d'application

Le deuxième exposé-sondage devrait reprendre les décisions préliminaires de l'exposé-sondage déjà publié et exclure de son champ d'application :

- les contrats de location pour le droit d'exploration ou d'exploitation de ressources naturelles comme le minéral, le pétrole, le gaz naturel et d'autres ressources non renouvelables;
- les contrats de location qui portent sur des accords de concession de services relevant de l'IFRIC 12, *Accords de concession de services* (IFRS seulement);
- les contrats de location qui portent sur les actifs biologiques, y compris, aux fins des PCGR des États-Unis, le bois d'œuvre.

De même, comme le champ d'application de la norme projetée engloberait tous les actifs plutôt que seulement les immobilisations corporelles, les conseils ont décidé provisoirement que les entités ne seraient pas tenues de comptabiliser les contrats de location d'immobilisations incorporelles selon la nouvelle norme sur les contrats de location.

Définition d'un contrat de location

La définition d'un contrat de location contenue dans l'exposé-sondage de 2010 repose en grande partie sur la définition donnée dans l'IFRIC 4, *Déterminer si un accord contient un contrat de location* qui exige qu'un contrat soit comptabilisé comme un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif spécifié. Les parties intéressées se sont dites préoccupées par le fait que la définition d'un contrat de location était trop vaste et que de nombreuses ententes de services seraient considérées comme des contrats de location. La définition d'un contrat de location devient nettement plus importante pour un grand nombre de preneurs en raison de la proposition d'éliminer la comptabilisation à titre de contrat de location simple contenue dans l'exposé-sondage.

Dans le cadre de leurs nouvelles délibérations, les conseils ont décidé provisoirement de modifier la définition proposée dans l'exposé-sondage. Le deuxième exposé-sondage devrait proposer qu'un contrat soit considéré comme un contrat de location si son exécution dépend de l'utilisation d'un *actif spécifié* et qu'il confère le droit de *contrôler* l'utilisation d'un actif spécifié pour une certaine période en échange d'une contrepartie. La proposition modifiée conserverait la notion selon laquelle un actif spécifié doit être identifiable soit explicitement (p. ex. par un numéro de série donné) soit implicitement, mais l'entité aurait à tenir compte du droit du bailleur de remplacer l'actif sous-jacent par un autre. Un contrat ne pourrait être défini comme un contrat de location s'il est pratiqué et

économiquement faisable que le propriétaire de l'actif le remplace par un autre, et ce, sans le consentement du client. Les propositions révisées devraient aussi faire ressortir que l'actif sous-jacent peut être une partie physiquement distincte d'un actif plus important (p. ex. un étage d'un immeuble) si cette partie est explicitement ou implicitement spécifiée. Une partie de la capacité d'un actif plus important qui n'est pas physiquement distincte (p. ex. utilisation à 50 % d'un pipeline) ne serait pas un actif spécifié.

L'exposé-sondage révisé devrait fournir une notion de contrôle semblable à celle qui est énoncée dans le projet sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires, c'est-à-dire qu'un contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif spécifié si le client est en mesure d'orienter l'utilisation de cet actif et de tirer avantage de celle-ci pendant la durée du contrat, ce qui réfère notamment aux avantages économiques qui découlent directement de l'utilisation de l'actif, comme les crédits d'énergie renouvelable, et les unités physiques secondaires produites, mais ne comprennent pas les avantages fiscaux. La capacité de pouvoir orienter l'utilisation d'un actif spécifié comprendrait le fait de déterminer comment, quand et de quelle manière l'actif spécifié est utilisé. Si le client peut préciser le résultat produit ou l'avantage tiré de l'utilisation de l'actif, mais qu'il n'est pas en mesure de prendre des décisions concernant les intrants ou le procédé ayant donné lieu au résultat produit, la capacité de spécifier le résultat produit ne détermine pas en soi que le client est en mesure d'orienter l'utilisation de l'actif.

Dans les cas où le propriétaire oriente la manière dont un actif est utilisé pour fournir des services à un client, le client et le propriétaire de l'actif seraient tenus d'évaluer si l'utilisation de l'actif peut être séparée des services fournis au client. Si l'actif peut être séparé, le contrat pourrait contenir un contrat de location. Cependant, si l'utilisation d'un actif est un élément indissociable des services demandés par le client, le contrat ne pourrait être comptabilisé comme contrat de location. Les indicateurs permettant de déterminer si l'actif peut être séparé seraient entre autres la question de savoir si l'actif est vendu ou loué séparément par son propriétaire et si le client peut utiliser l'actif lui-même ou combiné à d'autres ressources disponibles.

Observation

La définition modifiée d'un contrat de location pourrait réduire de façon significative le nombre de contrats d'achat ferme et d'approvisionnement comptabilisés en contrats de location puisqu'elle supprime la notion incluse dans le modèle d'IFRIC 4 selon laquelle un contrat contient un contrat de location simplement parce que l'acheteur obtient à peu de choses près la totalité de la production de l'actif.

Contrats de location à court terme

Selon l'exposé-sondage de 2010, un contrat de location à court terme est défini comme un contrat de location qui prévoit une durée de location maximale possible de 12 mois ou moins, compte tenu des options de reconduction, de renouvellement ou de prolongation. Les preneurs et les bailleurs n'auraient, selon l'exposé-sondage qu'une dispense limitée à l'égard de ces types de contrats de location. Selon l'exposé-sondage révisé, un preneur comptabiliserait un actif et un passif à une valeur non actualisée plutôt qu'actualisée, tandis que le bailleur pourrait choisir d'appliquer la méthode actuelle de comptabilisation d'un contrat de location simple, en exerçant ce choix contrat par contrat. Plusieurs répondants se sont dits préoccupés par le fait que l'exception prévue par l'exposé-sondage pour les preneurs était trop limitée et ne correspondait pas à la dispense accordée aux bailleurs.

Dans le cadre des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont tenu compte de ce commentaire. L'exposé-sondage révisé devrait conserver la définition d'un contrat de location à court terme contenue dans l'exposé-sondage actuel, mais les preneurs et les bailleurs auraient le choix d'appliquer aux contrats de location à court terme une méthode semblable au traitement comptable actuel des contrats de location simple. De plus, le choix d'appliquer ce traitement ne serait pas exercé contrat par contrat, mais ferait l'objet d'un choix de méthode comptable reposant sur la catégorie de l'actif visé.

Observation

Les contrats de location résiliables satisferaient à la définition de contrats de location à court terme si la période non résiliable, additionnée de tout délai de résiliation ou de préavis, est inférieure ou égale à 12 mois. Les contrats de location résiliables s'entendent des contrats de location qui a) sont résiliables tant par le preneur que par le bailleur avec des indemnités de fin de contrat minimales ou b) incluent des options de renouvellement qui doivent être acceptées par le preneur et le bailleur. Prenons le cas d'un preneur qui conclut un contrat de location qui n'est pas résiliable au cours des trois premiers mois. Le contrat de location se poursuit jusqu'à nouvel ordre après les trois premiers mois. Le preneur ou le bailleur peut résilier le contrat de location à tout moment après la période initiale de non-résiliation sous réserve d'une pénalité de résiliation d'un mois. Dans cet exemple, la durée maximum du contrat est de quatre mois (période initiale de trois mois pendant laquelle le contrat n'est pas résiliable plus une période réelle de préavis d'un mois du fait de la pénalité de résiliation). Dans cet exemple, le preneur et le bailleur pourraient appliquer le traitement comptable prévu pour les contrats de location à court terme.

Date de passation et date de début du contrat de location

Dans le premier exposé-sondage, il était proposé qu'un contrat de location soit évalué à la date de passation du contrat puis comptabilisé à la date de début du contrat de location. Les répondants se sont montrés préoccupés du fait que le contrat de location pourrait donner lieu à des profits et des pertes entre la date de passation et la date de début du contrat et que les hypothèses concernant les options et les loyers conditionnels pourraient changer entre ces deux dates et entraîner des modifications du traitement comptable avant le début du contrat. Pour simplifier le traitement comptable, les conseils ont provisoirement décidé, à la suite de leurs nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, que l'évaluation et la comptabilisation initiales du contrat de location devraient avoir lieu à la date de début du contrat de location.

Durée de location

Il était proposé dans le premier exposé-sondage que la durée de location soit « la plus longue durée possible qui est plus probable qu'improbable », en tenant compte de l'incidence des options de renouvellement. Les lettres de commentaires reçues ont fait état d'une opposition quasi unanime à une telle définition de la durée de location soit pour des motifs théoriques, l'option de renouvellement ne représentant un passif que lorsque le preneur l'a réellement exercée, ou pour des raisons pratiques, l'estimation de la durée de location ainsi définie pouvant se révéler fastidieuse et coûteuse et pouvant donner lieu à des estimations peu fiables pour les contrats de location à options de renouvellement multiples. Lors de leurs nouvelles délibérations sur les propositions de l'exposé-sondage, les conseils étaient d'accord avec un grand nombre des préoccupations exprimées dans les lettres de commentaires et ont provisoirement convenu de l'utilisation d'un seuil plus élevé pour définir la durée de location.

L'exposé-sondage révisé devrait définir la durée de location comme la période non résiliable pour laquelle le preneur s'est engagé à louer l'actif sous-jacent ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles il a l'option de prolonger ou de résilier le contrat de location lorsqu'il y a un *avantage économique important* à exercer une option de prolongation du contrat de location ou de ne pas exercer une option de résiliation du contrat de location. Les critères sur lesquels les entités se baseraient pour déterminer s'il y a un avantage économique important sont les mêmes que ceux que prévoit la norme actuellement en vigueur pour établir quand les périodes de renouvellement doivent être incluses dans la durée de location.

Les critères que les entités utiliseraient au début du contrat de location pour évaluer s'il y a un avantage économique important sont les suivants :

Facteur	Exemple
Facteurs reposant sur le contrat	Les conditions stipulées dans le contrat de location susceptibles de créer un avantage économique important à exercer une option à la date de début du contrat, ou ultérieurement, si le contrat de location est modifié, notamment des pénalités substantielles pour résiliation anticipée du contrat, l'obligation du preneur d'engager des coûts significatifs pour remettre l'actif en état avant de le retourner au bailleur et l'existence d'options de renouvellement ou d'achat à des conditions avantageuses.
Facteurs reposant sur l'actif	Les caractéristiques de l'actif sous-jacent faisant l'objet du contrat de location qui existent au début du contrat de location ou ultérieurement et qui pourraient créer un avantage économique important à exercer une option, notamment l'existence d'améliorations locatives importantes apportées par le preneur, la personnalisation de l'actif et l'emplacement géographique.
Facteurs spécifiques à l'entité	Pratiques antérieures de l'entité, intention de la direction et pratiques sectorielles courantes.
Facteurs fondés sur le marché	Valeurs des loyers ou de l'actif sur le marché.

Les propositions contenues dans l'exposé-sondage à venir devraient aussi exiger la réévaluation de la durée de location lorsque les facteurs pertinents changent à un point tel que le preneur commence à avoir un avantage économique important à renouveler le contrat de location ou cesse d'avoir un tel avantage. Les facteurs fondés sur le marché ne seraient toutefois pas pris en compte dans la réévaluation. Les variations des paiements au titre de la location qui seraient attribuables à une réévaluation donneraient lieu à l'ajustement, par le preneur, de son obligation d'effectuer les paiements au titre de la location et de son droit d'utilisation de l'actif, comme le montre l'annexe A. Comme il est fait mention à la rubrique « Comptabilisation par le bailleur » ci-dessous, les bailleurs appliquant le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels ajusteraient les actifs et les passifs comptabilisés, tandis que les bailleurs appliquant le modèle du contrat de location simple comptabiliseraient les variations des produits locatifs prospectivement à compter de la date de réévaluation.

Observation

Les entités pourraient avoir des préoccupations quant au caractère pratique de l'application de certains facteurs, en particulier lors d'une réévaluation.

Par exemple, une entité conclut un contrat de location qui contient des options de renouvellement à taux fixe. Au début du contrat, l'entité détermine qu'elle n'a pas d'avantage économique important à exercer les options de renouvellement et elle ne les inclut donc pas dans la durée initiale du contrat de location. À un certain moment dans la durée de location, l'augmentation de la valeur de l'actif sous-jacent (facteur fondé sur le marché) rend l'option de renouvellement très avantageuse. Même si le projet de norme indique que les facteurs fondés sur le marché ne doivent pas être pris en compte dans la réévaluation, l'intention de la direction doit être prise en compte, car il s'agit d'un facteur spécifique à l'entité. Les taux en vigueur sur le marché entreraient en ligne de compte dans l'intention de la direction et il pourrait être difficile de les exclure.

Paielements au titre de la location

Le premier exposé-sondage exigeait l'utilisation du résultat attendu fondé sur l'espérance mathématique des flux de trésorerie pour estimer les paiements au titre de la location qui contiennent des loyers conditionnels. Un grand nombre de répondants à l'exposé-sondage se sont opposés à cette proposition au motif que l'approche accroissait considérablement la volatilité du résultat net et que sa mise en œuvre serait coûteuse.

À la suite des nouvelles délibérations des conseils, l'exposé-sondage révisé devrait modifier les propositions du premier exposé-sondage pour exiger que les preneurs et les bailleurs appliquent le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels pour inclure les paiements variables :

- structurés de telle façon qu'ils sont en substance des paiements fixes au titre de la location (qui peuvent être désignés par « paiements minimaux déguisés au titre de la location »);
- fondés sur un indice ou un taux, auquel cas les indices ou le taux (au comptant) en vigueur au début de la location sont utilisés pour calculer les paiements variables au titre de la location;
- devant être payés par le preneur en vertu de garanties de valeur résiduelle (c'est-à-dire la différence entre la valeur résiduelle prévue de l'actif et la valeur résiduelle réelle). En revanche, le bailleur ne comptabilise pas les montants qu'il s'attend à recevoir relativement à la valeur résiduelle ou aux garanties avant la fin du contrat de location.

Les preneurs seraient tenus de réévaluer l'estimation des paiements variables au titre de la location en vertu de garanties de valeur résiduelle et si ces paiements sont fondés sur un indice ou un taux.

Les paiements variables qui ne sont pas fondés sur un indice ou un taux et qui ne sont pas en substance des paiements fixes au titre de la location seraient exclus de l'évaluation de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location du preneur et, pour les bailleurs appliquant le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels, de la créance locative. Les preneurs et les bailleurs comptabiliseraient les paiements variables au titre de la location en charges lorsqu'ils sont engagés ou en produits lorsqu'ils sont gagnés.

Indicateurs de paiements fixes « en substance » au titre de la location

Dans le cadre de leurs délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les permanents de l'IASB ont mis au point des indicateurs possibles pour repérer les paiements fixes « en substance » au titre de la location qui comprennent les contrats de location reposant sur un facteur sans rapport avec l'actif sous-jacent, les contrats pour lesquels les paiements variables au titre de la location comportent un degré d'incertitude négligeable, les contrats visant à compenser pour les paiements fixes au titre de la location inférieurs aux conditions du marché, les contrats de location dont l'exécution repose sur un niveau minimum de production ou de vente stipulé dans le contrat de location, les contrats ayant une valeur immédiate pour le bailleur sans considération des augmentations futures du taux ou de l'indice ou les contrats qui ne comprennent aucun paiement fixe. Les conseils n'ont toutefois pris aucune décision au sujet des facteurs devant être pris en considération et la mesure dans laquelle les paiements variables au titre de la location doivent être considérés comme des paiements fixes « en substance » au titre de la location n'est donc pas établie clairement. L'exposé-sondage révisé devrait fournir des indications supplémentaires à cet égard, notamment les facteurs devant être pris en considération.

Observation

Selon ce que nous avons pu observer lors des réunions, les conseils semblent vouloir introduire une mesure anti-évitement visant les paiements minimaux au titre de la location « en substance » qui sont structurés uniquement pour permettre l'exclusion des paiements de loyer de l'évaluation du droit d'utilisation de l'actif et de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location.

Réévaluation d'un indice ou d'un taux

Du fait des décisions provisoires prises lors des nouvelles délibérations concernant les propositions de l'exposé-sondage, l'exposé-sondage révisé devrait proposer que les paiements au titre de la location qui dépendent d'un indice ou d'un taux soient réévalués au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la fin de chaque période de présentation de l'information financière. Les variations de l'obligation du preneur d'effectuer les paiements au titre de la location découlant d'une telle réévaluation seraient prises en compte dans le résultat net si la variation a trait à l'exercice considéré et à titre d'ajustement du droit d'utilisation de l'actif si la variation a trait à des exercices futurs. Toutefois, les variations de la créance locative du bailleur selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels découlant de la réévaluation seraient comptabilisées immédiatement en résultat net.

L'annexe B illustre les propositions révisées pour la réévaluation des paiements variables au titre de la location qui sont basés sur un indice ou un taux.

Observation

L'incohérence entre le traitement des variations des paiements au titre de la location qui reposent sur un indice ou un taux par les preneurs et les bailleurs ne semble pas avoir de fondement théorique. Les conseils ont plutôt choisi le traitement comptable proposé pour le bailleur dans le but de simplifier l'obligation comptable de séparer les variations survenues au cours de la période considérée de celles qui pourraient survenir aux périodes ultérieures.

Même si les conseils ont provisoirement décidé que les preneurs seraient tenus de répartir la variabilité des paiements au titre de la location découlant d'un changement dans la valeur d'un indice ou d'un taux entre les variations liées à la période considérée et les variations liées à des périodes ultérieures, les permanents des deux conseils entendent rédiger d'autres dispositions sur les méthodes devant être appliquées pour répartir les variations des taux ou des indices afin de rendre compte du rythme de consommation des avantages économiques du droit d'utilisation de l'actif.

Le traitement comptable proposé pour le bailleur est simple par rapport au modèle prévu pour le preneur, mais il peut donner lieu à une volatilité importante du résultat net du bailleur étant donné que les variations de la valeur de la créance locative du bailleur découlant d'une réévaluation seraient comptabilisées immédiatement en résultat net plutôt que comptabilisées proportionnellement sur la durée restante de la location.

Évaluation ultérieure et réévaluation des garanties de valeur résiduelle

Lors des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont discuté de l'évaluation ultérieure et de la réévaluation du montant que devrait payer un preneur en vertu d'une garantie de valeur résiduelle. L'exposé-sondage révisé devrait en conséquence proposer que le montant d'une garantie de valeur résiduelle compris dans l'évaluation initiale du droit d'utilisation de l'actif du preneur soit amorti selon une méthode systématique à compter de la date du début du contrat de location et jusqu'à la fin de la durée de location, ou sur la durée d'utilité de l'actif sous-jacent, si celle-ci est plus courte. La méthode d'amortissement retenue devrait refléter le rythme de consommation des avantages économiques rattachés au droit d'utilisation de l'actif. Lorsque le rythme de consommation ne peut être déterminé facilement, une méthode d'amortissement linéaire serait appliquée.

Le preneur devrait réévaluer le montant devant être payé en vertu d'une garantie de valeur résiduelle si les faits et circonstances indiquent que le montant devant être payé en vertu de la garantie a subi une variation importante. Les variations de l'obligation du preneur d'effectuer les paiements au titre de la location découlant de la période considérée ou des périodes antérieures seraient comptabilisées en résultat net, tandis que les variations associées aux périodes ultérieures donneraient lieu à un ajustement du droit d'utilisation de l'actif.

Le droit du bailleur de recevoir des paiements au titre de la location ne s'étend pas aux garanties de valeur résiduelle.

Options d'achat

S'écarter des propositions de l'actuel exposé-sondage, l'exposé-sondage révisé devrait proposer que les options d'achat soient comptabilisées de la même façon que les options de renouvellement. Par conséquent, les options d'achat dont l'exercice donne au preneur un avantage économique important seraient comprises dans l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location. En outre, les dispositions concernant la réévaluation des options d'achat devraient être les mêmes que pour celle de la durée de location.

Taux d'actualisation

Il a été mentionné dans l'exposé-sondage que le preneur peut utiliser le taux que lui facture le bailleur, lequel peut correspondre au taux marginal d'endettement du preneur, au taux implicite dans le contrat de location ou, dans le cas d'une location immobilière, au rendement sur le bien immobilier. Aucune hiérarchie n'a cependant été établie pour l'utilisation de ces taux. Lors des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont décidé provisoirement que le nouvel exposé-sondage devrait présenter une hiérarchie pour l'utilisation de ces taux. Les propositions modifiées préciseraient que si le taux demandé par le bailleur est disponible, ce taux doit être utilisé au lieu du taux marginal d'endettement du preneur. Autrement, le taux marginal d'endettement du preneur doit être utilisé.

Le taux d'actualisation ne serait réévalué que dans le cas d'une variation des paiements au titre de la location attribuable à une modification de l'évaluation à savoir si le preneur a un avantage économique important à exercer une option de prolongation du contrat de location.

Comptabilisation par le preneur – Comptabilisation des charges

Le modèle de comptabilisation des charges par le preneur proposé dans l'exposé-sondage était nettement différent de celui qui est appliqué actuellement pour les contrats de location simple. Selon l'exposé-sondage, les charges locatives seraient en général éliminées et remplacées par une charge d'amortissement et une charge d'intérêt.

Le modèle de comptabilisation des charges proposé repose sur le traitement du contrat de location comme un contrat de financement. Le droit d'utilisation de l'actif serait amorti selon une méthode systématique (habituellement la méthode linéaire) qui reflète le rythme de consommation des avantages économiques futurs attendus. Inversement, l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location serait amortie selon la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui se traduirait par une charge d'intérêt plus élevée pour les premiers exercices de la durée de location.

En raison des préoccupations exprimées par de nombreux intervenants sur le fait que le modèle proposé dans l'exposé-sondage pour comptabiliser les charges locatives ne rend pas compte des aspects économiques de tous les types de contrats de location, les conseils ont retiré les propositions énoncées dans l'actuel exposé-sondage. L'exposé-sondage révisé devrait proposer deux types de contrats de location aux fins de la comptabilisation des charges et donc une approche donnant lieu à un rythme accéléré de comptabilisation des charges reposant sur celle qui est proposée dans l'actuel exposé-sondage (l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement) et une approche donnant lieu à la comptabilisation linéaire des charges (l'approche fondée sur une charge locative unique).

Selon les deux approches, le preneur comptabiliserait initialement un droit d'utilisation de l'actif et une obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à la valeur actualisée des paiements au titre de la location.

Un preneur appliquant l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement évaluerait par la suite l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location au coût amorti et comptabiliserait la charge d'intérêt en résultat net. Le droit d'utilisation de l'actif serait amorti selon une méthode systématique et rationnelle. Par conséquent, la comptabilisation des charges se ferait de façon accélérée. Les charges d'intérêt et d'amortissement seraient présentées séparément en résultat net.

Un preneur appliquant l'approche fondée sur une charge locative unique évaluerait, après la comptabilisation initiale, l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location au coût amorti tandis que le droit d'utilisation de l'actif serait évalué par différence de façon à ce que les charges locatives totales soient comptabilisées linéairement quel que soit le rythme de consommation de l'actif sous-jacent. Les charges locatives totales seraient présentées comme un poste distinct en résultat net.

Les nouvelles propositions devraient porter sur un nouveau critère de classement des contrats de location permettant de déterminer si le preneur doit appliquer l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement ou l'approche fondée sur une charge locative unique, selon le degré de consommation de l'actif sous-jacent

(c'est-à-dire si le preneur a acquis et consomme plus qu'une fraction négligeable de l'utilité de l'actif sous-jacent). Ce principe devrait cependant être appliqué au moyen d'une mesure pratique fondée sur la nature de l'actif sous-jacent.

Selon cette mesure pratique, on présume que les contrats visant la location de biens immobiliers, soit des terrains ou des immeubles ou des parties d'immeubles, doivent être comptabilisés comme des contrats à charge locative unique. Cette présomption est toutefois réfutée si :

- la durée de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent;
- la valeur actualisée des paiements fixes au titre de la location représente la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Observation

L'évaluation des critères d'application de la méthode pratique pour les contrats de location de biens immobiliers peut donner lieu à des résultats différents selon que le terrain et les immeubles sont évalués comme une unité comptable ou traités séparément. Les conseils n'ont pas délibéré sur cette question.

Dans le cas de la location d'actifs qui ne sont pas des immeubles, on suppose que les contrats de location seront comptabilisés selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement, à moins que :

- la durée de location couvre une partie négligeable de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent;
- la valeur actualisée des paiements fixes au titre de la location est négligeable par rapport à la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Un preneur déterminerait le classement d'un contrat de location au début du contrat de location. Une entité ne serait pas tenue de réévaluer son classement sauf si le contrat de location est ultérieurement modifié et comptabilisé comme un nouveau contrat de location.

L'annexe C présente des exemples d'approches devant être proposées pour le preneur dans le nouvel exposé-sondage.

Observation

Lors des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont envisagé de conserver le critère de classement de l'actuelle IAS 17, Contrats de location, mais ils ont renoncé à cette possibilité, en partie parce qu'ils ont jugé que le nouveau critère de classement des contrats de location était plus facile à appliquer. En outre, la mesure pratique devrait, de l'avis d'un grand nombre de membres du conseil, permettre de mieux saisir les aspects économiques des différentes opérations de location.

La révision proposée du critère de classement des contrats de location est susceptible d'avoir une incidence plus importante sur les preneurs d'actifs autres que des biens immobiliers. Selon le nouveau critère de classement des contrats de location, les contrats de location visant des pièces d'équipement qui sont actuellement classés comme des contrats de location simple selon l'IAS 17 pourraient être comptabilisés selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement; ce qui entraînerait une comptabilisation accélérée des charges dans l'état du résultat global.

Dépréciation du droit d'utilisation de l'actif

En phase avec l'exposé-sondage publié, les futures propositions devraient énoncer que le droit d'utilisation de l'actif fera l'objet d'un test de dépréciation semblable à celui qui est appliqué à d'autres actifs à long terme. Si le droit d'utilisation de l'actif associé à un contrat de location comptabilisé selon l'approche fondée sur une charge locative unique a subi une perte de valeur, le preneur ajuste l'amortissement ultérieur du droit d'utilisation de l'actif afin de veiller à ce qu'une charge d'amortissement linéaire soit maintenue pendant la durée restante de la location, sauf si, en raison de la perte de valeur, la charge locative totale pour toute période ultérieure est inférieure à la charge d'intérêt sur l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location. En pareils cas, plutôt que de continuer d'appliquer une méthode linéaire, le preneur adopte une méthode semblable à l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement pour amortir ultérieurement le droit d'utilisation de l'actif. En conséquence, si le droit d'utilisation de l'actif est pleinement amorti selon l'approche fondée sur une charge locative unique, le preneur comptabiliserait ultérieurement les charges locatives conformément à la désactualisation de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location.

Contrats comportant des composantes location et des composantes autres que location

Selon l'exposé-sondage actuel, dans le cas d'un contrat comportant des composantes service et des composantes location, les services « distincts » seraient séparés et comptabilisés séparément des composantes location (les composantes service non distinctes seraient comptabilisées comme faisant partie du contrat de location). Lors de leurs nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont cependant décidé provisoirement d'éliminer la caractéristique « distincte » et d'exiger que l'entité sépare toutes les composantes autres que location des composantes location et qu'elle les comptabilise selon d'autres normes. Les composantes autres que location seraient ainsi comptabilisées différemment des composantes location, qu'elles soient distinctes ou non. Les bailleurs répartiraient les paiements entre les composantes location et les composantes autres que location conformément aux méthodes de répartition décrites dans le projet sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. Les preneurs répartiraient les paiements entre les composantes location et les composantes autres que location en fonction du prix d'achat observable relatif des composantes prises individuellement. En l'absence de prix d'achat observables, les preneurs comptabiliseraient tous les paiements au titre des contrats de location.

Observation

L'exposé-sondage a suscité de nombreuses questions sur la façon de savoir si certains éléments courants dans bon nombre de contrats de location (p. ex. impôts fonciers, assurances et maintenance des aires communes) satisfont à la définition d'un service distinct. Les conseils ont décidé provisoirement lors des nouvelles délibérations d'éliminer le critère « distinct » ou « non distinct » et d'exiger à la place la séparation de toutes les composantes autres que location des composantes location afin de clarifier le fait que de telles composantes ne font habituellement pas partie de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location qui est comptabilisée dans l'état de la situation financière.

Contrats qui représentent un achat ou une vente

L'exposé-sondage proposait d'exclure les contrats qui entraînent automatiquement la cession de la propriété de l'actif sous-jacent au cessionnaire au moment où ils prennent fin ou qui comportent une option d'achat à prix incitatif et transfèrent pratiquement tous les risques et avantages qui se rattachent à l'actif sous-jacent. Lors de leurs nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont provisoirement décidé que les contrats qui représentent un achat ou une vente ne seraient pas explicitement traités dans la norme définitive, mais ne seraient pas non plus explicitement exclus de son champ d'application. Par conséquent, si un contrat ne représente pas une location, il doit être comptabilisé selon les autres normes applicables.

Paiements au titre de la location avant la date de début du contrat et avantages incitatifs à la location

Le nouvel exposé-sondage devrait proposer que tout paiement au titre de la location effectué par le preneur avant que l'actif soit prêt à être mis en service (date de début de la location) soit comptabilisé à titre de paiement anticipé pour le droit d'utilisation de l'actif. Ces paiements anticipés seraient ensuite ajoutés au droit d'utilisation de l'actif à la date de début de la location. Cette question n'avait pas été traitée dans l'exposé-sondage de 2010.

De plus, comme l'exposé-sondage de 2010 ne traitait pas des paiements au titre des avantages incitatifs à la location, la question de la comptabilisation de tels paiements a été mentionnée souvent dans les lettres de commentaires. Lors des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont décidé provisoirement qu'un preneur devait inclure les avantages incitatifs à la location dans l'évaluation initiale du droit d'utilisation de l'actif (c'est-à-dire que les montants versés par le bailleur seraient portés en réduction du droit d'utilisation de l'actif).

Modifications de contrats ou changements de circonstances

L'exposé-sondage de 2010 ne traitait pas de la manière de comptabiliser les modifications apportées aux contrats de location. Lors des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont décidé provisoirement qu'une modification représentant un changement important donnerait lieu à la résiliation du contrat en vigueur et que le contrat modifié devrait être traité comme un nouveau contrat de location. De plus, tout changement ayant une incidence sur la détermination de la question de savoir si un contrat représente un contrat de location donnerait lieu à la réévaluation du contrat pour savoir s'il c'est le cas.

Comptabilisation par le bailleur

L'exposé-sondage de 2010 proposait un modèle de comptabilisation hybride ou double pour le bailleur. Le choix du modèle dépendait du fait que le bailleur conservait ou non les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent. Le bailleur qui conservait les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent continuait à inscrire l'actif sous-jacent dans l'état de la situation financière et comptabilisait une créance et une obligation de prestation. Lorsque le bailleur ne conservait pas les risques ou avantages potentiels importants, il devait décomptabiliser l'actif sous-jacent et le remplacer par une créance et un actif résiduel, le profit pouvant être comptabilisé au début de la location. De nombreux répondants à l'exposé-sondage ont indiqué que les propositions concernant la comptabilisation par le bailleur devaient être revues et approfondies et que les bailleurs avaient besoin d'indications supplémentaires pour déterminer l'approche qu'ils devaient appliquer. Ces répondants étaient aussi d'avis que le modèle actuel de comptabilisation par le bailleur n'était pas « déficient » et se demandaient si les coûts de la mise en œuvre du nouveau modèle étaient justifiés par une amélioration de l'information financière.

Dans le cadre de leurs nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont provisoirement confirmé le modèle de comptabilisation hybride pour les bailleurs (sauf pour les contrats de location à court terme). La nature des modèles qui devraient être proposés pour les bailleurs dans l'exposé-sondage révisé est différente de celle des modèles proposés dans l'exposé-sondage de 2010.

Le bailleur appliquerait un critère de classement des contrats de location symétrique à celui qui est proposé pour le preneur. Ce critère permettrait de déterminer si l'entité doit appliquer le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels ou le modèle du contrat de location simple similaire aux exigences actuelles de l'IAS 17. En d'autres mots, le bailleur appliquerait le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels aux contrats de location pour lesquels le bailleur est réputé avoir vendu plus qu'une partie négligeable de l'utilité de l'actif sous-jacent au preneur qui la consomme pendant la durée de la location. Le modèle du contrat de location simple serait appliqué aux contrats de location pour lesquels le bailleur n'est pas réputé avoir vendu plus qu'une partie négligeable de l'utilité de l'actif sous-jacent au preneur. Le critère de classement des contrats de location serait appliqué au début de la location seulement, sauf si le contrat de location est modifié par la suite et comptabilisé comme un nouveau contrat de location.

Selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels, le bailleur remplacerait l'actif sous-jacent par une créance locative évaluée à la valeur actualisée des paiements au titre de la location, actualisée au moyen du taux demandé par le bailleur, et par un actif résiduel évalué à un montant déterminé d'après la valeur comptable de l'actif sous-jacent. Le bailleur comptabiliserait toute différence entre la créance locative comptabilisée et le coût décomptabilisé comme profit associé à la fraction de l'actif loué.

L'actif résiduel comprend l'actif résiduel brut, évalué à la valeur actualisée de la valeur résiduelle estimée à la fin de la durée de location, actualisée au moyen du taux demandé par le bailleur, diminuée du profit différé. Le profit différé est évalué comme la différence entre l'actif résiduel brut et l'affectation de la valeur comptable de l'actif loué sous-jacent.

Le profit différé représente le profit incorporé à l'actif résiduel. Le bailleur doit d'abord répartir la valeur comptable de l'actif sous-jacent entre la fraction louée (c'est-à-dire le coût décomptabilisé) et la fraction conservée par le bailleur (c'est-à-dire l'actif résiduel). Une telle répartition serait fondée sur le ratio de la valeur actualisée des paiements au titre de la location à la juste valeur de l'actif sous-jacent loué.

Ainsi, si le profit total sur un actif sous-jacent (c'est-à-dire la différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'actif sous-jacent) est de 200 UM et que 60 % de la valeur comptable de l'actif sous-jacent a été décomptabilisée (c'est-à-dire que la valeur actualisée de la créance locative représente 60 % de la juste valeur de l'actif sous-jacent), un profit de 120 UM (200 UM x 60 %) serait comptabilisé au début du contrat de location au titre de la fraction louée de l'actif sous-jacent et un profit de 80 UM serait incorporé à l'actif résiduel.

La comptabilisation en résultat net après l'évaluation initiale du contrat de location dépend du modèle de comptabilisation utilisé. Lorsque le contrat de location est traité comme un contrat de financement, la créance locative serait amortie selon la méthode du taux d'intérêt effectif, tandis que l'actif résiduel brut serait porté à la valeur résiduelle estimative à la fin de la durée de location au moyen du taux demandé par le bailleur; cela donnerait lieu à un rythme accéléré de comptabilisation des produits. Le profit différé ne serait comptabilisé en résultat net qu'au moment de la vente ou de la relocation de l'actif résiduel ou d'une réévaluation de la créance locative.

Le modèle de comptabilisation du contrat de location simple serait similaire au modèle équivalent préconisé par l'IAS 17. Le bailleur continuerait à comptabiliser l'actif sous-jacent. Les paiements de loyer seraient comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée de location à moins qu'une autre méthode davantage systématique et rationnelle soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages tirés par l'utilisateur. Aucune créance locative ne serait comptabilisée au début du contrat de location.

L'annexe D présente des exemples de modèles de comptabilisation par le bailleur devant être proposés dans le nouvel exposé-sondage.

Observation

Lorsqu'ils ont élaboré les propositions devant être incluses dans le nouvel exposé-sondage, les conseils ont envisagé plusieurs variantes d'une approche fondée sur les créances et les actifs résiduels, notamment un modèle tenant compte du caractère certain du profit au transfert du droit d'utilisation de l'actif (à l'instar des propositions concernant la comptabilisation des produits des activités ordinaires). Les conseils ont finalement jugé que le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels était le modèle le plus approprié sur le plan théorique et qu'il cadrerait avec les décisions prises au sujet du modèle de comptabilisation par le preneur. Certains membres des conseils et certaines parties intéressées se sont cependant inquiétés de l'absence de symétrie entre le modèle de comptabilisation par le bailleur et le projet de modèle de comptabilisation des produits des activités ordinaires.

Paiements variables au titre de la location

Les conseils ont discuté de l'évaluation ultérieure de l'actif résiduel d'un bailleur selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels lorsque le contrat de location comprend des paiements variables au titre de la location qui ne sont pas comptabilisés dans la créance locative au début du contrat de location. Le nouvel exposé-sondage devrait proposer que, lorsque le taux demandé par le bailleur reflète une attente observable de paiements variables au titre de la location, le bailleur soit tenu par la suite d'ajuster l'actif résiduel en fonction des paiements variables attendus au titre de la location et de comptabiliser une charge à mesure que les paiements variables au titre de la location sont reçus. Un écart entre les paiements variables attendus et réels au titre de la location ne donnerait lieu à aucun ajustement de l'actif résiduel. Cependant, lorsque le taux que le bailleur demande au preneur ne reflète pas les paiements variables attendus au titre de la location, le preneur n'apporterait aucun ajustement ultérieur à l'actif résiduel en ce qui a trait aux paiements variables au titre de la location.

Prenons l'exemple d'un véhicule faisant l'objet de paiements fixes pour lequel un nombre donné de kilomètres est autorisé pendant la durée de location. Si ce kilométrage est dépassé, un loyer supplémentaire basé sur le kilométrage excédentaire est exigible à la fin du contrat. Au début de la location, le bailleur ne s'attend pas à ce que le preneur utilise le véhicule au-delà du kilométrage donné, le kilométrage excédentaire est donc inclus seulement pour protéger le rendement de l'actif sous-jacent pour le bailleur. Le bailleur a évalué le contrat en fonction des paiements fixes et de la valeur résiduelle attendue, en supposant que le nombre de kilomètres parcourus par le preneur ne dépassera pas le kilométrage autorisé en vertu des modalités des paiements fixes. L'évaluation du prix pour la composante variable est effectuée séparément. Il est donc peu probable que le bailleur fasse des ajustements ultérieurs de l'actif résiduel si l'utilisation du véhicule dépasse le kilométrage précisé.

Songeons cependant à un contrat de location d'immeuble qui prévoit un paiement minimum fixe ainsi que des paiements qui dépendent des ventes réalisées par le preneur de l'immeuble. Au début de la location, le bailleur attend un niveau donné de ventes par le preneur et il a ainsi des attentes à l'égard des paiements variables au titre de la location qu'il recevra. Le bailleur a inclus des paiements variables dans le contrat afin d'alléger les charges du preneur pendant une période de démarrage ou une période de turbulences économiques et afin de recevoir une quote-part de l'augmentation de la performance du preneur du fait de sa participation dans l'actif sous-jacent. Dans cet exemple, il est probable que le bailleur ait évalué le contrat pour que le total des paiements fixes et variables atteigne le rendement désiré sur l'actif sous-jacent. Si c'est le cas, le bailleur ajustera ultérieurement l'actif résiduel en fonction des paiements variables au titre de la location qu'il s'attend à recevoir et comptabilisera une charge à mesure qu'il recevra les paiements variables au titre de la location.

Observation

Les conseils ont reconnu les difficultés pratiques de l'application des propositions indiquées ci-dessus, mais ils ont observé que le fait que l'actif résiduel n'est pas ajusté lorsque des paiements variables au titre de la location sont attendus pourrait donner lieu à une surévaluation du profit pendant la durée de location ou nécessiter une dépréciation de l'actif résiduel. Il a été jugé que les deux résultats pouvaient mener à des occasions de structuration tout en donnant lieu à une évaluation incohérente de l'actif résiduel selon la valeur sous-jacente au contrat de location.

Les conseils ont toutefois indiqué qu'ils prévoyaient que les ajustements des actifs résiduels relativement aux paiements variables au titre de la location soient peu fréquents.

Évaluation ultérieure

Selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels qui devrait être proposé dans le nouvel exposé-sondage, les créances locatives seraient soumises à des tests de dépréciation conformément à l'IFRS 9, *Instruments financiers* ou à l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (IFRS seulement), et au Topic 310, *Receivables* du FASB Accounting Standards Codification (PCGR des États-Unis seulement).

L'actif résiduel serait soumis à un test de dépréciation conformément à l'IAS 36, *Dépréciation d'actifs* (IFRS seulement) et au Topic 360, *Property, Plant and Equipment* (PCGR des États-Unis seulement). La réévaluation de l'actif résiduel serait interdite selon les IFRS.

Créances locatives cédées ou titrisées

Les conseils ont discuté de l'évaluation, selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels, des créances locatives détenues en vue de la vente ainsi que des directives relatives à la décomptabilisation à appliquer lorsque les créances locatives sont cédées ou vendues. Ils ont décidé provisoirement qu'un preneur n'évaluerait pas à la juste valeur une créance locative, même si tout ou partie de cette créance est détenue en vue de la vente. De même, le preneur appliquerait les exigences relatives à la décomptabilisation existantes de l'IFRS 9 ou de l'IAS 39 (IFRS seulement) ou du Topic 860, *Transfers and Servicing* (PCGR des États-Unis seulement) aux créances locatives, mais il répartirait la valeur comptable de la créance locative en fonction de sa juste valeur, à l'exception de toute composante option et des paiements variables au titre de la location qui ne sont pas transférés.

Présentation et informations à fournir

Présentation par le preneur

Le nouvel exposé-sondage devrait proposer que le preneur présente le droit d'utilisation de l'actif comme si l'actif sous-jacent lui appartenait. Les entités devraient avoir le choix entre présenter le droit d'utilisation de l'actif et l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location soit séparément au sein de l'état de la situation financière, soit regroupés dans un seul poste. Si cette dernière option est retenue, les entités devront fournir des informations dans les notes annexes sur ces actifs et ces passifs ainsi que le poste dans lequel ils sont compris à l'état de la situation financière.

Selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement qui devrait être proposée, les preneurs présenteront séparément les charges d'intérêt et l'amortissement dans l'état du résultat global. Selon l'approche fondée sur une charge locative unique qui devrait être proposée, les preneurs regrouperont les charges d'intérêt et l'ajustement du droit d'utilisation de l'actif sous une charge locative unique dans l'état du résultat global.

Les conseils ont aussi délibéré sur le classement des sorties de trésorerie au titre de diverses composantes de location dans le tableau des flux de trésorerie. Le nouvel exposé-sondage devrait proposer que selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement :

- les sorties de trésorerie correspondant à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal impayé soient classées conformément aux exigences des IFRS ou des PCGR des États-Unis applicables;
- les sorties de trésorerie correspondant à des paiements variables au titre de la location qui ne sont pas inclus dans l'évaluation de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location soient classées dans les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles.

Les sorties de trésorerie découlant de l'application de l'approche fondée sur une charge locative unique ainsi que pour les contrats de location à court terme qui sont exclues de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location devraient être classées dans les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles.

Les preneurs seraient tenus de présenter dans les informations supplémentaires sur les opérations sans effet sur la trésorerie l'acquisition d'un droit d'utilisation de l'actif en échange d'une obligation d'effectuer les paiements au

titre de la location pour les contrats de location comptabilisés selon les approches fondées sur l'intérêt et l'amortissement et sur une charge locative unique.

Observation

La proposition des conseils de ne pas regrouper l'amortissement et la charge d'intérêt à titre de « charge locative » dans le cas des contrats de location classés selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement pourrait avoir une incidence sur les entités ayant conclu des contrats en régie (aussi appelés contrats au prix coûtant majoré). De tels contrats prévoient souvent le remboursement de la charge locative, mais pas de la charge d'intérêt. Cela pourrait poser des problèmes pratiques aux preneurs pour se conformer aux propositions qui devraient être contenues dans le nouvel exposé-sondage.

Informations à fournir par le preneur

Lors des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'actuel exposé-sondage, les conseils se sont prononcés pour le maintien de la plupart des obligations d'information prévues, mais ils ont néanmoins apporté quelques modifications mineures et ajouté des obligations d'information. Voici les plus importantes propositions concernant les informations à fournir que devrait contenir le nouvel exposé-sondage :

- un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture du droit d'utilisation de l'actif, ventilé par catégorie d'actif sous-jacent et réparti entre les contrats de location comptabilisés selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement et les contrats de location comptabilisés selon l'approche fondée sur une charge locative unique (IFRS seulement);
- un rapprochement distinct des soldes d'ouverture et de clôture des obligations d'effectuer les paiements au titre de la location répartis entre les contrats de location comptabilisés selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement et les contrats de location comptabilisés selon l'approche fondée sur une charge locative unique;
- une analyse des échéances pour les flux de trésorerie non actualisés qui sont inclus dans l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location, ainsi qu'un rapprochement avec le montant présenté dans l'état de la situation financière;
- le regroupement des charges liées aux paiements variables au titre de la location qui ne sont pas incluses dans l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location.

Du fait des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'exposé-sondage, les conseils ont proposé de supprimer de l'exposé-sondage les obligations de fournir des informations sur : a) l'existence d'options permettant au preneur d'acheter l'actif sous-jacent, et les principales conditions dont elles sont assorties et b) les coûts directs initiaux engagés pour conclure un contrat de location.

Présentation par le bailleur

Les conseils devraient proposer que la créance locative et l'actif résiduel prévus dans le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels soient présentés séparément ou regroupés dans un seul poste dans l'état de la situation financière sous la rubrique « actifs faisant l'objet de contrats de location » avec présentation d'informations distinctes dans les notes annexes. L'actif résiduel brut et le profit différé découlant de l'application du modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels seraient présentés ensemble à titre d'actif résiduel net dans l'état de la situation financière ou dans les notes annexes.

Dans le cas des contrats de location classés selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels, le nouvel exposé-sondage devrait proposer que la charge de désactualisation de l'actif résiduel soit présentée dans l'état du résultat global en produits d'intérêt et que l'amortissement des coûts initiaux soit porté en déduction des produits d'intérêt. Les produits locatifs et les charges locatives seraient présentés en montant brut ou en montant net selon la présentation qui rend le mieux compte du modèle économique du bailleur. Par exemple, si le modèle économique du bailleur utilise les contrats de location comme autre moyen de réaliser la valeur de biens que le bailleur pourrait vendre par ailleurs, le nouvel exposé-sondage devrait imposer la présentation distincte des produits locatifs et des charges locatives par le bailleur. Dans le cas où le modèle économique du bailleur utilise les contrats de location pour fournir du financement, l'exposé-sondage devrait imposer au bailleur de présenter les produits locatifs nets et les charges locatives nettes regroupés dans un même poste dans l'état du résultat global.

Les nouvelles propositions devraient aussi permettre au bailleur de présenter les produits locatifs et les charges locatives séparément des autres produits et charges dans l'état du résultat global ou de présenter ces montants dans les notes annexes. Si cette dernière option est retenue, les notes doivent renvoyer aux postes dans lesquels les produits et les charges sont présentés.

Les conseils ont aussi discuté du classement des entrées de trésorerie provenant des paiements au titre de la location dans le tableau des flux de trésorerie. Le nouvel exposé-sondage devrait proposer que les entrées de trésorerie provenant des paiements au titre de la location soient classées parmi les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, sauf pour les entrées de trésorerie provenant de créances titrisées, qui seraient assujetties aux dispositions actuellement en vigueur.

Informations à fournir par le bailleur

Lors des nouvelles délibérations sur les propositions contenues dans l'actuel exposé-sondage, les conseils se sont prononcés en faveur du maintien de la plupart des obligations d'information prévues, mais ils ont néanmoins apporté quelques modifications mineures et ajouté des obligations d'information. Voici les plus importantes informations à fournir que devrait contenir le nouvel exposé-sondage pour les contrats de location comptabilisés selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels :

- Un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture de la créance locative et de l'actif résiduel.
- Une analyse des échéances pour les flux de trésorerie non actualisés qui sont inclus dans la créance locative, ainsi qu'un rapprochement avec les montants présentés dans l'état de la situation financière.
- L'information sur l'exposition du bailleur aux risques ou aux avantages liés à l'actif sous-jacent, notamment sa stratégie de gestion des risques, la valeur comptable de l'actif résiduel qui est visé par les garanties de valeur résiduelle et la fraction non garantie de la valeur comptable de l'actif résiduel ainsi que la question de savoir si le bailleur dispose d'autres moyens de réduire son exposition au risque lié à l'actif résiduel (par exemple des conventions de rachat conclues avec le fabricant duquel le bailleur a acheté l'actif sous-jacent ou des options visant la remise de l'actif sous-jacent au fabricant).

Le deuxième exposé-sondage devrait proposer un modèle de présentation unique donnant le détail des diverses composantes de produits (p. ex. pour les contrats de location comptabilisés selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels : le profit comptabilisé au début du contrat de location, les produits d'intérêt sur la créance locative et la désactualisation de l'actif résiduel; pour les contrats de location comptabilisés selon le modèle du contrat de location simple et pour les contrats de location à court terme pour lesquels le bailleur choisit de ne pas appliquer le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels : les produits provenant des paiements au titre de la location exclusion faite des loyers conditionnels; pour tous les contrats de location : les paiements variables au titre de la location). Les nouvelles propositions du FASB et de l'IASB ne devraient toutefois pas être convergentes au chapitre des informations à fournir sur les composantes des produits aux périodes intermédiaires. L'exposé-sondage révisé du FASB devrait proposer une présentation ventilée des diverses composantes de produits dans les états financiers intermédiaires qui correspond aux propositions concernant les informations à fournir dans les états financiers annuels. L'exposé-sondage révisé de l'IASB ne devrait pas proposer de présentation ventilée des produits locatifs pour les états financiers intermédiaires sauf si cette information est importante, les bailleurs présenteraient plutôt les produits locatifs totaux dans les périodes intermédiaires.

S'écartant des propositions actuelles, le nouvel exposé-sondage ne devrait pas proposer qu'un bailleur présente les coûts directs initiaux engagés pendant la période de présentation de l'information financière et inclus dans la créance locative.

Dans le cas des contrats de location exclus du champ d'application du modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels, le nouvel exposé-sondage devrait proposer les exigences suivantes en matière d'informations à fournir :

- Une analyse des échéances pour les montants non actualisés des paiements futurs au titre de la location relatifs aux contrats non résiliables, qui serait présentée séparément de l'analyse des échéances pour le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels.
- Le coût et la valeur comptable des actifs loués ou détenus en vue de la location par grandes catégories selon leur nature ou leur fonction, et le cumul des amortissements à la date du plus récent état de la situation financière présenté.
- De l'information sur les contrats de location auxquels le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels ne s'applique pas telles la base et les conditions de détermination des paiements variables au titre de la location, l'existence d'options et de restrictions imposées par les contrats de location, et les conditions dont elles sont assorties.

Autres considérations relatives aux contrats de location

Contrats de sous-location

L'exposé-sondage de 2010 ne contenait pas de directives détaillées sur les contrats de sous-location, autrement que pour dire qu'un bailleur intermédiaire devait « comptabiliser les actifs et passifs découlant du contrat de location

principal selon le modèle de comptabilisation par le preneur » et « comptabiliser les actifs et les passifs découlant de la sous-location selon le modèle de comptabilisation par le bailleur ». Dans le cadre des nouvelles délibérations sur les propositions de l'exposé-sondage, les conseils ont réaffirmé cette directive relative à la comptabilisation des contrats de sous-location; l'exposé-sondage révisé devrait donc inclure des directives similaires. Lorsque vient le moment de déterminer quel modèle de comptabilisation par le bailleur appliquer à un contrat de sous-location, un bailleur intermédiaire doit évaluer l'opération en fonction de l'actif loué sous-jacent, plutôt qu'en fonction du droit d'utilisation de l'actif. De même, le sous-locataire doit déterminer s'il doit appliquer l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement ou l'approche fondée sur une charge locative unique en fonction de l'actif loué sous-jacent. Par conséquent, l'évaluation visant à déterminer si le sous-locataire a acquis et consomme plus qu'une fraction négligeable de l'utilité de l'actif sous-jacent ou non et, par conséquent, la méthode que le bailleur intermédiaire et le sous-locataire doivent appliquer, s'attardera à la durée de vie économique et à la juste valeur de l'actif loué sous-jacent.

Observation

Tout comme l'exposé-sondage de 2010, les propositions à venir ne devraient pas contenir d'exceptions au principe d'évaluation pour les contrats de sous-location. Par conséquent, les propositions pourraient indiquer au bailleur intermédiaire, selon les faits et les circonstances, d'évaluer le passif de location lié au contrat de location principal de manière différente que l'actif de location lié à un contrat de sous-location du même actif sous-jacent. Par exemple, des différences peuvent survenir lors de la détermination du taux d'actualisation à utiliser puisque le contrat de location principal peut être calculé à l'aide du taux marginal d'endettement du preneur au début du contrat de location (si le taux que le bailleur facture au preneur n'est pas connu) alors que le taux qui serait appliqué par le contrat de sous-location serait celui que le bailleur intermédiaire entend charger au sous-locataire.

Dérivés incorporés

L'exposé-sondage de 2010 ne traitait pas de la comptabilisation des dérivés incorporés dans les contrats de location. Dans le cadre de leurs nouvelles délibérations sur les propositions de l'exposé-sondage, les conseils ont provisoirement décidé de conserver la méthode de comptabilisation actuellement en vigueur. Par conséquent, selon les propositions à venir, les entités devront évaluer si les contrats de location contiennent des dérivés incorporés qui doivent être séparés et comptabilisés selon les normes sur les instruments financiers applicables.

Pénalités liées aux options de résiliation

L'exposé-sondage révisé devrait proposer que la comptabilisation des pénalités liées aux options de résiliation soit conforme à la comptabilisation des options de prolongation ou d'annulation d'un contrat. Ainsi, une pénalité serait incluse dans les paiements au titre de la location comptabilisés si un preneur devait s'acquitter d'une pénalité parce qu'il ne renouvelle pas le contrat et que la période de renouvellement n'avait pas été incluse dans la durée de location.

Variations des cours des monnaies étrangères

L'exposé-sondage de 2010 ne traitait pas de la comptabilisation des variations des cours des monnaies étrangères. Dans le cadre de leurs nouvelles délibérations sur les propositions de l'exposé-sondage, les conseils ont discuté de la comptabilisation par les preneurs des contrats de location libellés en monnaie étrangère. L'exposé-sondage révisé devrait proposer la comptabilisation des variations des cours des monnaies étrangères liées à l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location dans le résultat net. Cette méthode suit les directives sur les variations des cours des monnaies étrangères en vertu des IFRS contenues dans les IFRS existantes.

Transactions de cession-bail

Selon les propositions de l'exposé-sondage de 2010, le seuil pour conclure une vente dans le cadre d'une transaction de cession-bail aurait été plus élevé que si les propositions du projet sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires avaient été appliquées. De nombreux répondants à l'exposé-sondage ont noté cette incohérence. Par conséquent, dans leurs délibérations, les conseils ont provisoirement décidé de supprimer cette proposition. L'exposé-sondage révisé devrait plutôt proposer que les entités appliquent les dispositions de la norme à venir sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires, une fois que celle-ci sera finalisée, pour déterminer si les conditions de vente sont remplies. Le cas échéant, le vendeur-preneur appliquera la méthode de l'immobilisation globale pour comptabiliser la transaction; décomptabilisant l'actif sous-jacent dans sa totalité et comptabilisant le droit d'utilisation de l'actif relativement au bail. En outre, tout comme le premier exposé-sondage, l'exposé-sondage révisé devrait proposer que les profits ou pertes découlant de la transaction ne soient pas reportés si la contrepartie est fondée sur la juste valeur.

Observation

Lorsqu'une entité appliquera la norme à venir sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires pour déterminer si l'actif sous-jacent a été vendu dans le cadre d'une transaction de cession-bail, elle devra évaluer l'ensemble de la transaction. En d'autres mots, l'entité doit considérer si elle conservera la propriété tangible de l'actif dans le cadre du contrat de location. Toutefois, l'existence d'un contrat de location n'empêche pas l'entité de comptabiliser la transaction dans son ensemble comme une transaction de cession-bail. Les conseils ont conclu que le contrat de location « ne transfère pas le contrôle de l'actif sous-jacent au preneur; il transfère plutôt le droit de contrôler l'utilisation de l'actif sous-jacent pendant la durée de location ». Par conséquent, à condition que le vendeur-preneur ne soit pas en mesure de diriger l'utilisation de l'actif ni d'en tirer la quasi-totalité des avantages restants, la transaction peut être comptabilisée comme une cession-bail plutôt qu'un mode de financement.

Pour répondre aux préoccupations liées aux transactions de cession-bail qui incluent une option de vente ou d'achat à l'égard de l'actif sous-jacent, l'exposé-sondage révisé devrait présenter la proposition suivante : si le vendeur-preneur peut racheter l'actif, l'entité conclurait qu'aucune vente n'a eu lieu et la transaction dans son ensemble serait traitée comme un mode de financement.

Transition

L'exposé-sondage de 2010 indiquait que tous les contrats de location en cours à la date de première application allaient être assujettis à la nouvelle norme de comptabilisation des contrats de location. L'exposé-sondage définissait la date de première application comme étant « la date d'ouverture du premier exercice présenté à titre comparatif dans les premiers états financiers auxquels l'entité applique la norme » et exigeait que le preneur et le bailleur appliquent les dispositions de la nouvelle norme en adoptant une approche rétrospective simplifiée à partir de cette date.

Dans le cadre de leurs nouvelles délibérations sur les propositions de l'exposé-sondage, les conseils ont présenté plusieurs propositions portant sur les dispositions transitoires liées à la mise en œuvre de la norme proposée sur les contrats de location. La plus importante proposition donnerait aux bailleurs et aux preneurs l'option de déterminer la façon d'appliquer la nouvelle norme aux contrats de location existants qui sont actuellement classés comme des contrats de location simple. La proposition permettrait donc aux entités d'appliquer soit une approche rétrospective intégrale à la mise en œuvre ou une approche rétrospective modifiée qui s'apparenterait à l'approche rétrospective intégrale sans toutefois nécessiter l'application onéreuse de l'approche intégrale.

L'exposé-sondage révisé devrait également proposer que les preneurs et les bailleurs qui ont des contrats de location-acquisition ou des contrats de location-financement reportent les montants comptabilisés à la date de la première application ou appliquent une approche rétrospective intégrale.

En ce qui concerne les contrats de location simple existants, les propositions révisées devraient permettre aux preneurs et aux bailleurs (pour les contrats de location comptabilisés selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels) d'appliquer une approche rétrospective modifiée aux termes de laquelle les allègements transitoires suivants seraient offerts :

- Une évaluation des coûts directs initiaux pour les contrats conclus avant la date d'entrée en vigueur ne serait pas requise.
- L'utilisation d'informations *a priori* lors de la préparation de l'information financière comparative, y compris au moment de déterminer si un contrat constitue ou contient un contrat de location, serait permise.

Pour les preneurs appliquant l'approche rétrospective modifiée, l'exposé-sondage révisé devrait proposer, qu'à la date de la première application, un preneur :

- Évalue l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à la valeur actualisée des paiements restants au titre de la location déterminée à l'aide du taux marginal d'endettement du preneur à la date d'entrée en vigueur pour chaque portefeuille de contrats de location présentant des caractéristiques semblables. Le taux marginal d'endettement pour chaque portefeuille d'actifs devrait tenir compte du ratio total du preneur, y compris les contrats de location d'autres portefeuilles.
- Pour les contrats de location comptabilisés selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement, évalue le droit d'utilisation de l'actif comme un montant proportionnel de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location au début du contrat de location par rapport aux paiements restants au titre de la location et comptabilise la différence dans les résultats non distribués.
- Pour les contrats de location comptabilisés selon l'approche fondée sur une charge locative unique, évalue le droit

d'utilisation de l'actif à un montant égal à l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location.

- Lors de l'adoption, élimine tout revenu locatif à payer ou déjà versé en apportant un ajustement au droit d'utilisation de l'actif.

Selon les propositions à venir, un ajustement lié à l'effet cumulé serait comptabilisé dans les résultats non distribués d'ouverture à la date de la première application pour la variation nette dans les actifs et passifs comptabilisés.

Pour les preneurs qui appliquent l'approche rétrospective modifiée, l'exposé-sondage révisé devrait proposer qu'à la date de première application, le preneur décomptabilise l'actif sous-jacent et comptabilise une créance pour les paiements futurs estimés au titre de la location, actualisée au taux que le bailleur demande au preneur, ainsi qu'un actif résiduel. Le taux que le bailleur facture au preneur serait déterminé à compter de la date de début du contrat de location. L'actif résiduel serait déterminé tel qu'il est proposé selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels à l'aide de l'information disponible à la date de première application. Tout solde relatif aux montants locatifs à payer ou déjà versés donnerait lieu à un ajustement du coût de l'actif sous-jacent qui a été décomptabilisé à la date de première application.

Selon les propositions à venir, un ajustement lié à l'effet cumulé serait comptabilisé dans les résultats non distribués d'ouverture à la date de première application pour la variation nette dans les actifs et passifs comptabilisés.

Observation

Bien que la proposition à venir qui permettrait l'application prospective pour les contrats de location-financement ou les contrats de location-acquisition constitue un allègement, si celle-ci est finalisée, les preneurs et les bailleurs qui l'appliqueront constateront une différence dans leur évaluation initiale des actifs et des passifs. Par exemple, alors que les dispositions actuelles contenues dans l'IAS 17 (IFRS seulement) et le Topic 840, *Leases* (PCGR des États-Unis seulement) exigent que le bailleur inclue toute valeur résiduelle qui lui est garantie par le preneur, une personne liée au preneur ou un tiers non lié au bailleur qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie pour les paiements minimaux au titre de la location, les propositions à venir des Conseils ne permettraient pas l'inclusion des garanties de valeur résiduelle dans le droit du bailleur de recevoir des paiements au titre de la location.

Les conseils ont également discuté des dispositions transitoires. À l'issue de ces discussions, l'exposé-sondage révisé devrait proposer que les dispositions transitoires soient cohérentes avec celles contenues dans l'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* (IFRS seulement) ou le Topic 250, *Accounting Changes and Error Corrections* (PCGR des États-Unis seulement). Toutefois, les entités ne seraient pas dans l'obligation de présenter des informations sur l'effet de la variation sur tout poste des états financiers qui est touché au cours de l'exercice considéré et de tout exercice antérieur ajusté de manière rétrospective.

L'IASB a également discuté de la manière dont un nouvel adoptant des IFRS appliquerait la norme proposée sur les contrats de location dans ses premiers états financiers présentés selon les IFRS. L'exposé-sondage révisé de l'IASB devrait proposer qu'un nouvel adoptant des IFRS soit autorisé à appliquer, à l'ensemble de ses contrats de location, les dispositions transitoires et les exemptions s'appliquant aux contrats de location simple d'un préparateur qui utilise déjà les IFRS. De plus, un nouvel adoptant serait autorisé à évaluer initialement le droit d'utilisation de l'actif à la juste valeur dans son état de la situation financière d'ouverture en IFRS et à utiliser ce montant à titre de coût présumé.

Impôts sur le résultat et autres taxes

Les conseils ne se sont penchés sur aucune question touchant les impôts sur le résultat dans le cadre de l'exposé-sondage de 2010; ils ne l'ont pas fait non plus dans le cadre de leurs nouvelles délibérations. Toutefois, les propositions contenues dans l'exposé-sondage révisé pourraient avoir une incidence importante sur les impôts sur le résultat.

Le classement des contrats de location à des fins fiscales est souvent fondé sur des facteurs économiques définis par la jurisprudence et les décisions administratives des autorités de réglementation. Par conséquent, de nombreux contrats de location exigent une analyse indépendante des faits et des circonstances qui leur sont propres pour en établir le classement. Étant donné que les propositions contenues dans l'exposé-sondage révisé auront une incidence sur de nombreux contrats de location en cours à la date de première application, les entités doivent être conscientes des conséquences importantes en matière d'impôt différé qu'aura la première application si ces propositions sont finalisées.

Par le passé, le classement des contrats de location à des fins fiscales a pu être effectué selon le traitement comptable proposé, dans le cadre duquel les contrats étaient classés comme des contrats de location-acquisition ou de location-financement ou encore comme des contrats de location simple. Par conséquent, selon les indications actuelles sur la comptabilisation, une entité pouvait avoir des contrats de location simple à des fins de présentation

de l'information financière et à des fins fiscales. Il n'y aurait alors pas eu de différence temporaire existante pour ces contrats en l'absence de règles fiscales uniques applicables dans un territoire donné qui diffèrent des IFRS.

Selon les propositions à venir, le classement à titre de contrat de location simple cesserait d'exister (sauf exceptions présentées ci-dessus) et les montants comptabilisés dans l'état de la situation financière pourraient différer. Par conséquent, l'incidence des nouveaux contrats de location et des contrats de location existants sur l'impôt différé devra également être traitée. Par exemple, le droit d'utilisation de l'actif et l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location pour les preneurs ne seraient généralement pas comptabilisés à des fins fiscales. Cela pourrait donc donner lieu à de nouvelles différences temporaires. Même si les lois fiscales sont modifiées pour refléter ces changements, le moment où elles le seront ne coïncidera probablement pas avec l'adoption d'une norme révisée.

Autres considérations d'ordre fiscal découlant des propositions :

- La question de savoir si une exemption relative à la comptabilisation initiale peut être appliquée au droit d'utilisation de l'actif ainsi qu'à l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location au début du contrat de location, auquel cas aucun impôt différé ne serait comptabilisé.
- La question de savoir si les actifs de location existants comptabilisés devraient être considérés comme le « même actif ».

De même, les propositions à venir, si elles sont finalisées, pourraient donner lieu à certaines incidences fiscales. En voici des exemples :

- L'incidence des propositions sur le BAIIA pourrait donner lieu à une variation du coût fiscal selon la façon dont la loi fiscale réagit, le cas échéant.
- Les propositions pourraient donner lieu à une plus grande volatilité du taux d'imposition effectif. Par exemple, les charges locatives aux fins de présentation de l'information financière pourraient être comptabilisées au début du contrat de location pour un plus grand groupe de contrats de location selon le modèle proposé par les conseils, alors que les déductions fiscales sont souvent appliquées proportionnellement sur la durée de location. De même, la dépréciation de l'actif locatif ou les ajustements qui lui sont apportés peuvent avoir une incidence négative sur le taux d'imposition effectif.
- Les variations du ratio de dettes sur capitaux propres découlant de la comptabilisation d'obligations d'effectuer les paiements au titre de la location supplémentaires dans l'état de la situation financière pour les preneurs pourraient avoir une incidence fiscale sur les analyses de capitalisation restreinte dans divers territoires.

De plus, les propositions à venir pourraient avoir des conséquences potentielles sur d'autres types d'impôts. Par exemple, de nombreux territoires imposent des impôts fonciers en plus des impôts sur le résultat des sociétés. Étant donné que les impôts fonciers sont souvent fondés sur la valeur des immobilisations corporelles, le classement du droit d'utilisation de l'actif à titre de composante d'une immobilisation corporelle ou d'une immobilisation incorporelle si les propositions sont finalisées pourrait avoir une incidence sur les niveaux d'impôt applicables. En outre, les facteurs de répartition propres aux États (États-Unis) pourraient subir une incidence lorsque l'affectation du revenu aux États est fonction de facteurs qui incluent un facteur lié aux immobilisations.

Date d'entrée en vigueur et prochaines étapes

Les conseils ne prendront une décision définitive quant à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle norme que lorsqu'ils auront terminé leurs délibérations sur l'exposé-sondage révisé. Bien qu'ils n'aient pas discuté d'une date d'entrée en vigueur potentielle pour la norme définitive sur les contrats de location, ils se sont néanmoins penchés sur une date d'entrée en vigueur pour le projet relatif à la comptabilisation des produits et ont indiqué que cette date ne serait pas antérieure au 1^{er} janvier 2015. Le projet sur les contrats de location accuse plus d'un an de retard sur le projet relatif à la comptabilisation des produits. Par conséquent, nous nous attendons à ce que la date d'entrée en vigueur de la norme définitive sur les contrats de location ne soit pas antérieure au 1^{er} janvier 2015.

Lors de leur réunion de juillet 2012, les conseils ont en grande partie réussi à terminer leurs délibérations sur le projet relatif aux contrats de location (exception faite de certaines délibérations propres au FASB qui auront lieu plus tard et des questions soulevées au cours du processus d'élaboration de l'exposé-sondage révisé) et ont demandé à leur personnel respectif de commencer à rédiger l'exposé-sondage révisé. Les conseils prévoient publier l'exposé-sondage révisé au cours du premier trimestre de 2013 avec une période de commentaires de 120 jours.

Annexe A

Comptabilisation par le preneur et réévaluation des options de renouvellement

L'exemple suivant illustre l'application du modèle fondé sur le droit d'utilisation de l'actif pour un preneur à la date de début du contrat de location et par la suite lorsque survient un changement dans les attentes du preneur quant à l'existence d'un avantage économique important à exercer l'option de renouvellement.

Contexte	
Durée de location	Période de 10 ans
Paiements annuels au titre de la location, années 1 à 5	2 000 000 UM
Paiements annuels au titre de la location, années 6 à 10	2 500 000 UM
Option de renouvellement, années 11 à 15	3 000 000 UM
Concessions	Aucune
Valeur résiduelle garantie	Aucune
Option d'achat	Aucune
Taux marginal d'endettement du preneur au début du contrat de location*	7 %
Taux marginal d'endettement du preneur à la date de réévaluation*	8 %

*Le taux marginal d'endettement est utilisé parce que le taux facturé par le bailleur au preneur n'est pas connu dans cet exemple.

Supposons que le contrat de location est classé comme un contrat à comptabiliser selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement conformément à la section « Comptabilisation par le preneur » ci-dessus. Le tableau suivant résume les soldes du droit d'utilisation de l'actif et de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location du preneur ainsi que les charges d'amortissement et d'intérêt engagées au cours de la durée de location.

Comptabilisation par le preneur pour la durée de location initiale

Année	Paiements de base au titre de la location	Droit d'utilisation de l'actif à la fin de la période	Obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à la fin de la période	Amortissement	Charge d'intérêt de 7%	Portion relative au principal incluse dans le paiement au titre de la location	Charge locative
0		15 508 855 UM	15 508 855 UM				
1	2 000 000 UM	13 957 970	14 594 475 UM	1 550 885 UM	1 085 620 UM	914 380 UM	2 636 505
2	2 000 000	12 407 084	13 616 088	1 550 886	1 021 613	978 387	2 572 499
3	2 000 000	10 856 199	12 569 214	1 550 885	953 126	1 046 874	2 504 011
4	2 000 000	9 305 313	11 449 059	1 550 886	879 845	1 120 155	2 430 731
5	2 000 000	7 754 428	10 250 493	1 550 885	801 434	1 198 566	2 352 319
6	2 500 000	6 203 542	8 468 028	1 550 886	717 535	1 782 465	2 268 421
7	2 500 000	4 652 657	6 560 790	1 550 885	592 762	1 907 238	2 143 647
8	2 500 000	3 101 771	4 520 045	1 550 886	459 255	2 040 745	2 010 141
9	2 500 000	1 550 886	2 336 448	1 550 885	316 403	2 183 597	1 867 288
10	2 500 000	–	–	1 550 886	163 552	2 336 448	1 714 438
	22 500 000			15 508 855	6 991 145	15 508 855	22 500 000

Le preneur a fait d'importantes améliorations locatives à la fin de l'année 6 et a donc réévalué la durée de location. À l'issue de cette réévaluation, le preneur a déterminé qu'il existait maintenant un avantage économique important à exercer l'option de renouvellement à la fin de l'année 10. Le calcul présenté ci-dessous illustre la comptabilisation de la durée de location prolongée.

À la fin de l'année 6 :

- Valeur comptable du droit d'utilisation de l'actif : 6 203 542 UM (voir tableau ci-dessus).
- Valeur comptable de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location : 8 468 028 UM (voir tableau ci-dessus).

Nouvelle valeur actualisée de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location, tenant compte de la durée de location révisée : 17 084 600 UM.

(Voir tableau ci-dessous. Veuillez noter que la nouvelle valeur actualisée des paiements de l'année 7 à l'année 15 est calculée à l'aide du nouveau taux marginal d'endettement de 8 %.)

L'écriture comptable à la date de réévaluation se présente comme suit :

	Débit	Crédit
Droit d'utilisation de l'actif	8 616 572* UM	
Obligation d'effectuer les paiements au titre de la location		8 616 572 UM
Pour comptabiliser l'incidence de la réévaluation de l'option de renouvellement (17 084 600 UM – 8 468 028 UM)		
* De manière conforme à l'exposé-sondage, les variations dans les paiements de location s'expliquent par une évaluation qui donne lieu à un ajustement par le preneur de son obligation d'effectuer les paiements au titre de la location. Le droit d'utilisation de l'actif serait également ajusté pour refléter la variation de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location. En d'autres mots, le même montant serait utilisé pour ajuster le droit d'utilisation de l'actif et l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location lorsqu'une période de renouvellement est ajoutée à l'évaluation.		

Comptabilisation par le preneur à la suite de la réévaluation et de l'inclusion d'une option de renouvellement supplémentaire

Année	Paie- ments de loyer de base	Droit d'utilisation de l'actif à la fin de la période	Obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à la fin de la période	Amortissement	Charge d'intérêt de de 7%	Portion relative au principal incluse dans le paiement au titre de la location	Charge locative
		14 820 114 UM	17 084 600 UM				
7	2 500 000 UM	13 173 435	15 951 368	1 646 679 UM	1 366 768 UM	1 133 232 UM	3 013 447 UM
8	2 500 000	11 526 755	14 727 477	1 646 680	1 276 109	1 223 891	2 922 789
9	2 500 000	9 880 076	13 405 676	1 646 679	1 178 199	1 321 801	2 824 878
10	2 500 000	8 233 397	11 978 130	1 646 679	1 072 454	1 427 546	2 719 133
11	3 000 000	6 586 717	9 936 380	1 646 680	958 250	2 041 750	2 604 930
12	3 000 000	4 940 038	7 731 290	1 646 679	794 910	2 205 090	2,441,589
13	3 000 000	3 293 359	5 349 794	1 646 679	618 504	2 381 496	2 265 183
14	3 000 000	16 46 679	2 777 778	1 646 680	427 984	2 572 016	2 074 664
15	3 000 000	–	–	1 646 679	222 222	2 777 778	1 868 901
	25 000 000			14 820 114	7 915 400	17 084 600	22 735 514

Annexe B

Comptabilisation des paiements variables au titre de la location qui sont basés sur un indice ou sur un taux

L'exemple suivant, adapté à partir d'exemples ayant fait l'objet d'une discussion à la réunion des conseils en juillet 2011, illustre les exigences relatives à la réévaluation des paiements variables au titre de la location qui dépendent d'un indice. Les conseils ont provisoirement décidé que les entités devraient utiliser l'indice qui existe à la fin de chaque période de présentation de l'information financière, plutôt qu'un taux à terme, pour réévaluer les paiements variables qui dépendent d'un indice. Par conséquent, à la fin de chaque période de présentation de l'information financière, les entités réévalueraient l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à l'aide de l'indice qui existe à la fin de la période de présentation de l'information financière. Cet exemple illustre l'incidence que la réévaluation aurait sur toute la durée de location en fonction d'indices réels.

Un preneur conclut un contrat de location de 5 ans visant un immeuble moyennant un paiement de base de 100 000 UM (payé annuellement à terme échu) qui est ajusté chaque année en fonction de la variation du taux d'inflation. Les paiements variables au titre de la location sont calculés comme suit : taux d'inflation au comptant/100. Le taux marginal d'endettement du preneur se situe à 6 % et le taux d'inflation au début du contrat de location est de 104,06. Le preneur évaluerait tout d'abord l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à 438 339 UM calculé sur la base de la valeur actualisée de 104 060 UM par année pendant une période de 5 ans actualisée à 6 %.

Supposons que le contrat de location est classé comme un contrat à comptabiliser selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement conformément à la section « Comptabilisation par le preneur » ci-dessus. Le tableau suivant résume les soldes du droit d'utilisation de l'actif et de l'obligation du preneur d'effectuer les paiements au titre de la location ainsi que les charges d'amortissement et d'intérêt en plus des charges locatives variables engagées au cours de la durée de location, dont les effets de la réévaluation des paiements au titre de la location en raison de la variation du taux d'inflation.

Année	Paie- ments de loyer de base	Taux d'inflation	Paie- ments réels	Droit d'utilisation de l'actif à la fin de la période	Obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à la fin de la période	Amorti- sment	Charge d'intérêt	Charge locative variable	Charge totale	VA de la charge locative variable supplémentaire ¹
0		104,06		438 339 UM	438 339 UM					
1	100 000 UM	104,23	104 230 UM	351 260	361 168	87 668 UM	26 300 UM	170 UM	114 138 UM	589 UM
2	100 000	104,50	104 500	264 167	279 330	87 815	21 670	270	109 755	722
3	100 000	104,86	104 860	176 771	192 250	88 056	16 760	360	105 176	660
4	100 000	106,88	106 880	90 291	100 830	88 386	11 535	2 020	101 940	1 906
5	100 000	107,53	107 530	–	–	90 291	6 050	650	96 991	–
	500 000		528 000			442 215	82 315	3 470	528 000	

¹ Ce montant représente la valeur actualisée de la charge locative variable supplémentaire relative aux périodes futures qui augmentera l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location et le droit d'utilisation de l'actif à la suite de la réévaluation. Même si les conseils ont provisoirement décidé que les preneurs seraient tenus de répartir la variabilité des paiements au titre de la location découlant d'un changement dans la valeur d'un indice ou d'un taux entre les variations liées à la période considérée et les variations liées à des périodes ultérieures, les permanents des deux conseils entendent rédiger d'autres dispositions sur les méthodes devant être appliquées pour répartir les variations des taux ou des indices afin de rendre compte du rythme de consommation des avantages économiques du droit d'utilisation de l'actif. La présentation ci-dessus reflète une possibilité dont il a été question lors de la réunion des conseils en juillet 2011.

Annexe C

Exemple de comptabilisation par le preneur

L'exemple suivant de comptabilisation par le preneur, adapté à partir d'exemples ayant fait l'objet d'une discussion à la réunion des conseils en juin 2012, illustre l'application des propositions dans le cadre d'un contexte très simple. Les calculs qui suivent peuvent être considérablement plus complexes selon les faits et les circonstances.

Contexte	
Durée de location	5 ans
Paievements annuels au titre de la location	60 UM
Loyers conditionnels	Aucun
Garanties de valeur résiduelle	Aucune
Pénalités liées aux options de résiliation	Aucune
Taux implicite du contrat de location	6 %
Valeur actualisée des paiements annuels au titre de la location au début du contrat de location	253 UM

Supposons que le contexte ci-dessus correspond à un contrat de location d'équipement dans le cadre duquel l'équipement a une durée d'utilité de cinq ans et sa juste valeur est de 260 UM. Selon le nouveau test de classement des contrats de location, ce contrat devrait être classé comme un contrat comptabilisé selon l'approche fondée sur l'intérêt et l'amortissement. Cela s'explique par le fait que l'actif sous-jacent n'est pas un bien immobilier, la durée de location couvre une partie non négligeable de la durée de vie économique de l'actif sous-jacent et la valeur actualisée des paiements au titre de la location est non négligeable par rapport à la juste valeur de l'actif. Le tableau suivant résume les soldes du droit d'utilisation de l'actif et de l'obligation du preneur d'effectuer les paiements au titre de la location ainsi que les charges d'amortissement et d'intérêt au cours de la durée de location à l'issue de ce classement.

Année	Paievements de base au titre de la location	Droit d'utilisation de l'actif à la fin de la période	Obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à la fin de la période	Amortissement	Charge d'intérêt à 6 %
0		253 UM	253 UM		
1	60 UM	202	208	51UM	15 UM
2	60	152	160	50	12
3	60	101	110	51	10
4	60	51	57	50	7
5	60	–	–	51	3
	300			253	47

Supposons maintenant que le contexte ci-dessus correspond à un contrat de location visant un immeuble dont la durée d'utilité restante est de 50 ans au début du contrat de location et dont la juste valeur est de 25 000 UM au début du contrat. Selon le nouveau test de classement des contrats de location, ce contrat devrait être classé comme un contrat comptabilisé selon l'approche fondée sur une charge locative unique. Cela s'explique par le fait que l'actif est un bien immobilier, que la durée de location vise une partie négligeable de la durée de vie économique de l'actif et la valeur actualisée des paiements au titre de la location ne correspond pas à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif. Le tableau suivant résume les soldes du droit d'utilisation de l'actif et de l'obligation du preneur d'effectuer les paiements au titre de la location ainsi que le total des charges locatives engagées au cours de durée de location à l'issue de ce classement.

Année	Paiements de base au titre de la location	Droit d'utilisation de l'actif à la fin de la période ¹	Obligation d'effectuer les paiements au titre de la location à la fin de la période ²	Charge locative totale ³
0		253 UM	253 UM	
1	60 UM	208	208	60 UM
2	60	160	160	60
3	60	110	110	60
4	60	57	57	60
5	60	–	–	60
	300			300

1 Le droit d'utilisation de l'actif sera ajusté à chaque période en fonction de la différence entre le montant des charges locatives selon la méthode linéaire moins les intérêts découlant de l'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location pour la période.

2 L'obligation d'effectuer les paiements au titre de la location serait évaluée au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

3 La charge locative totale sera comptabilisée selon la méthode linéaire sur la durée de location (300 UM/5 ans).

Annexe D

Exemple de comptabilisation par le bailleur

L'exemple suivant de comptabilisation par un bailleur, adapté à partir d'exemples ayant fait l'objet d'une discussion à la réunion des conseils en octobre 2011, illustre l'application des propositions dans le cadre d'un contexte très simple. Les calculs qui suivent peuvent être considérablement plus complexes selon les faits et les circonstances.

Contexte	
Durée de location	3 ans
Paievements annuels au titre de la location	30 UM
Loyers conditionnels	Aucun
Garanties de valeur résiduelle	Aucune
Pénalités liées aux options de résiliation	Aucune
Durée d'utilité estimée de l'actif sous-jacent	6 ans
Taux implicite du contrat de location	8,38 %
Valeur actualisée des paiements annuels au titre de la location au début du contrat de location	77 UM
Juste valeur estimée de l'actif résiduel à la fin du contrat de location	55 UM
Valeur actualisée estimée de l'actif résiduel au début du contrat de location	43 UM
Valeur comptable de l'actif sous-jacent	100 UM
Juste valeur de l'équipement au début du contrat de location	120 UM

Supposons que le contrat de location est classé selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels conformément à la section ci-dessus « Comptabilisation par le bailleur ».

Année	Créance locative	Actif résiduel brut ¹	Profit différé ²	Actif résiduel net ³	Gain réalisé à la vente ⁴	Intérêt sur les créances	Désactualisation de l'intérêt sur l'actif résiduel	Total des revenus locatifs
0	77 UM	43 UM	7 UM	36 UM	13 UM			13 UM
1	53	47	7	40	–	6 UM	4 UM	10
2	28	51	7	44	–	4	4	8
3	–	55	7	48	–	3	4	7
					13	13	12	38

1 L'actif résiduel brut est évalué à la valeur actualisée de la valeur résiduelle estimée à la fin de la durée de location (55 UM), actualisée à l'aide du taux que le bailleur facture au preneur (8,38 %), et ensuite capitalisé au taux implicite du contrat de location.

2 Le profit différé est évalué comme la différence entre l'actif résiduel brut (43 UM) et l'affectation de la valeur comptable de l'actif sous-jacent loué $[100 \text{ UM} - (100 \text{ UM} \times (77 \text{ UM}/120 \text{ UM}))]$ ou la partie du profit total découlant de l'actif sous-jacent conservée par le bailleur $[(120 \text{ UM} - 100 \text{ UM}) \times (1 - (77 \text{ UM}/120 \text{ UM}))]$. Le bailleur comptabilisera dans le résultat net le profit différé seulement lorsque l'actif résiduel sera vendu ou reloué.

3 L'actif résiduel brut et le profit différé sont présentés comme l'actif résiduel net.

4 Le profit comptabilisé au début du contrat de location représente la différence entre la créance locative (77 UM) et la partie de la valeur comptable de l'actif sous-jacent décomptabilisé (100 UM moins 36 UM).

Supposons maintenant que le même contrat de location est classé selon la méthode de comptabilisation des contrats de location simple conformément à la section ci-dessus « Comptabilisation par le bailleur ».

Année	Actif net sous-jacent	Revenus locatifs bruts	Amortissement	Revenus locatifs, montant net
0	100 UM			
1	90	30 UM	15 UM	15 UM
2	80	30	15	15
3	70	30	15	15
		90	45	45

Comme il a été noté ci-dessus, le profit total comptabilisé pendant la durée de location (38 UM) selon la méthode axée sur les créances et les actifs résiduels est inférieur au profit total comptabilisé selon la méthode de comptabilisation des contrats de location simple (45 UM) parce que le profit lié à l'actif résiduel (7 UM) n'est comptabilisé selon le modèle fondé sur les créances et les actifs résiduels que lorsque l'actif loué est vendu ou reloué à la fin de la durée de location.

Personnes-ressources

Bureau mondial des IFRS

Leader mondial IFRS – Clients et marchés

Joel Osnoss

ifsglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Leader mondial IFRS – Questions techniques

Veronica Poole

ifsglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Leader mondial IFRS – Communications

Randall Sogoloff

ifsglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Centres d'excellence des IFRS

Amérique

États-Unis

Canada

Argentine

Robert Uhl

Karen Higgins

Fermin del Valle

iasplusamericas@deloitte.com

iasplus@deloitte.ca

iasplus-LATCO@deloitte.com

Asie-Pacifique

Chine

Australie

Japon

Singapour

Stephen Taylor

Anna Crawford

Shinya Iwasaki

Shariq Barmaky

iasplus@deloitte.com.hk

iasplus@deloitte.com.au

iasplus-tokyo@tohatsu.co.jp

iasplus-sg@deloitte.com

Europe-Afrique

Belgique

Danemark

Allemagne

Afrique du Sud

Royaume-Uni

Espagne

Russie

France

Pays-Bas

Luxembourg

Laurent Boxus

Jan Peter Larsen

Andreas Barckow

Graeme Berry

Elizabeth Chrispin

Cleber Custodio

Michael Raikhman

Laurence Rivat

Ralph ter Hoeven

Eddy Termaten

BEIFRSBelgium@deloitte.com

dk_iasplus@deloitte.dk

iasplus@deloitte.de

iasplus@deloitte.co.za

iasplus@deloitte.co.uk

iasplus@deloitte.es

iasplus@deloitte.ru

iasplus@deloitte.fr

iasplus@deloitte.nl

luisiasplus@deloitte.lu

La marque Deloitte désigne une ou plusieurs entités de Deloitte Touche Tohmatsu, une Verein (association) suisse, ainsi que son réseau de cabinets membres dont chacun constitue une entité juridique distincte et indépendante. Pour obtenir une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu et de ses cabinets membres, voir www.deloitte.com/about.

Profil mondial de Deloitte

Deloitte offre des services dans les domaines de la certification, de la fiscalité, de la consultation et des conseils financiers à de nombreuses entreprises du secteur privé et public. Grâce à son réseau mondial de cabinets membres dans plus de 140 pays, Deloitte offre des compétences de renommée mondiale et un savoir-faire poussé à l'échelle locale en vue d'aider ses clients à réussir dans toutes les régions où ils exercent leurs activités. Les professionnels de Deloitte, dont le nombre est estimé à 169 000, s'engagent à devenir la norme en matière d'excellence.

Les renseignements contenus dans la présente publication sont d'ordre général. Deloitte Touche Tohmatsu, ses cabinets membres et leurs sociétés affiliées ne fournissent aucun conseil ou service dans les domaines de la comptabilité, des affaires, des finances, du placement, du droit, de la fiscalité ni aucun autre conseil ou service professionnel au moyen de la présente publication. Ce document ne remplace pas les services ou conseils professionnels et ne devrait pas être utilisé pour prendre des décisions ou mettre en œuvre des mesures susceptibles d'avoir une incidence sur vos finances ou votre entreprise. Avant de prendre des décisions ou des mesures qui peuvent avoir une incidence sur votre entreprise ou sur vos finances, vous devriez consulter un conseiller professionnel reconnu.

Ni Deloitte Touche Tohmatsu, ni aucun de ses cabinets membres ou leurs sociétés affiliées respectives, ne pourront être tenus responsables à l'égard de toute perte que pourrait subir une personne qui se fie à cette publication.

© 2012 Deloitte Touche Tohmatsu

Conçu et produit par The Creative Studio à Deloitte, Londres.