



**PROGRAMME DE RENFORCEMENT DE LA TRANSPARENCE ET LA  
REDEVABILITÉ BUDGÉTAIRE EN ALGÉRIE**

**IPSAS 13- CONTRATS DE LOCATION**

**EXPERTS :**

**PR. WEN-WEN CHIEN, CPA, PROFESSEUR ASSOCIÉ, SUNY OLD WESTBURY**

**PR. ROGER MAYER, CPA, PROFESSEUR ASSOCIÉ, SUNY OLD WESTBURY**

**8 FÉVRIER 2022**



**FSVC**  
FINANCIAL SERVICES  
VOLUNTEER CORPS

# Classification des contrats de location

## Substance et forme

Contrats de location-  
financement  
(capitalisé)



Il transfère la quasi-totalité  
tous les risques  
et avantages

Contrats de location  
simple  
(charges)



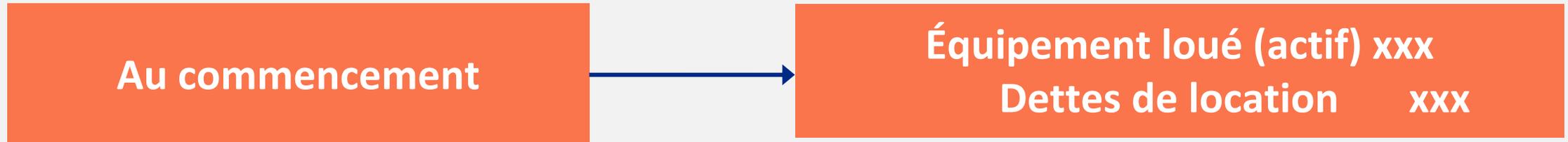
Il ne transfère  
pas tous les risques et  
les avantages

# Classification des contrats de location-financement

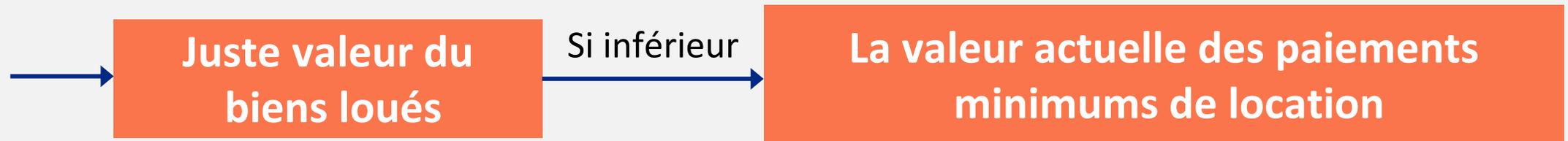
Bien que les exemples suivants décrivent des situations dans lesquelles, individuellement ou de manière combinée, un contrat de location serait normalement considéré comme un contrat de location-financement, un contrat de location ne doit pas nécessairement remplir tous ces critères pour être considéré comme un contrat de location-financement:

- a) Le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location;
- b) Le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée;
- c) La durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété;
- d) Au commencement du contrat de location, la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué;
- e) Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures; et
- f) Les actifs loués ne peuvent pas être remplacés facilement par un autre actif.

# Contrats de location-financement



Les actifs et les passifs doivent être comptabilisés



Le taux d'actualisation à utiliser pour calculer la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location, est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé, sinon le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé.

# Charges de location-financement

- Les paiements minimaux au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.
- La charge financière doit être affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période.
- Pour chaque période comptable, un contrat de location-financement donne lieu à une charge d'amortissement de l'actif amortissable et à une charge financière. La méthode d'amortissement des actifs loués doit être cohérente avec celle qui s'applique aux actifs amortissables détenus par l'entité et la dotation aux amortissements doit être calculée selon les bases établies par la Norme comptable internationale du secteur public (IPSAS) 17, « Immobilisations corporelles » et IPSAS 31, Immobilisations incorporelles, le cas échéant.
- Si l'on n'a pas une certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.

# Contrats de location-financement ( preneur )

Les preneurs doivent fournir les informations suivantes concernant les contrats de location-financement:

- a) un rapprochement entre l'investissement brut total dans le contrat de location à la date de reporting et la valeur actuelle
- b) des paiements minimaux à recevoir au titre de la location à la date de reporting. En outre, l'entité doit indiquer, à la date de reporting, l'investissement brut dans le contrat de location et la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir au titre de la location, à chacune des périodes suivantes:
  - i. à moins d'un an;
  - ii. à plus d'un an mais moins de cinq ans; et
  - iii. à plus de cinq ans;
- c) Les loyers conditionnels sont comptabilisés comme une charge de la période ;
- d) Le total des paiements minimaux futurs de sous-location que l'on s'attend à recevoir en vertu de sous-locations non résiliables à la date de clôture ; et
- e) Une description générale des contrats de location importants du preneur, y compris, mais sans s'y limiter, les éléments suivants :
  - i. La base sur laquelle le loyer conditionnel à payer est déterminé ;
  - ii. L'existence et les conditions des options de renouvellement ou d'achat et des clauses d'indexation ; et
  - iii. Les restrictions imposées par les contrats de location, telles que celles concernant le remboursement de l'excédent, le remboursement des contributions au capital, les dividendes ou les distributions similaires, les dettes supplémentaires et les locations ultérieures.

# Contrat de location simple

Le preneur attribue le loyer aux périodes bénéficiant de l'utilisation du bien et ignore, dans la comptabilité, tout engagement à effectuer des paiements futurs.

- **Illustration** : L'entité comptabilise le contrat de location comme un contrat de location simple. L'entité enregistre le paiement le 1er janvier 2014, comme suit.

Charges de loyer	25 981,62	
Trésorerie ( caisse)		25 981,62

# Présentation des contrats de location simple ( preneur )

- le montant des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes:
  - i. à moins d'un an;
  - ii. à plus d'un an mais moins de cinq ans; et
  - iii. à plus de cinq ans;
- Le total des paiements minimaux futurs de sous-location que l'on s'attend à recevoir dans le cadre de sous-locations non résiliables à la date de clôture ;
- Les paiements de location et de sous-location comptabilisés en charges de la période, avec des montants distincts pour les paiements minimums de location, les loyers conditionnels et les paiements de sous-location ;et-
- Une description générale des principaux contrats de location du preneur, y compris, mais sans s'y limiter, les éléments suivants :
  - i. La base sur laquelle les paiements de loyers conditionnels sont déterminés
  - ii. L'existence et les conditions des options de renouvellement ou d'achat et des clauses d'indexation ; et
  - iii. Les restrictions imposées par les contrats de location, telles que celles concernant le remboursement de l'excédent, le remboursement des apports en capital, les dividendes ou les distributions similaires, les dettes supplémentaires et les locations ultérieures.

# Contrats de location dans les états financiers du bailleur

- Les bailleurs doivent comptabiliser les paiements à recevoir au titre d'un contrat de location-financement à l'actif de leur état de la situation financière.
- Les bailleurs doivent présenter ces actifs en tant que créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

# Comptabilisation par le bailleur

Date	Paiements annuels de location	Intérêt de 10%	Recouvrement de la créance de location	Créance de location
1/1/2019				245,000
1/1/2019	46,000		46,000	199,000
1/1/2020	46,000	19,900	26,100	172,900
1/1/2021	46,000	17,290	28,710	144,190
1/1/2022	46,000	14,419	31,581	112,609
1/1/2023	46,000	11,261	34,739	77,870
1/1/2024	46,000	7,787	38,213	39,657
12/31/2024	43,622	3,965	39,657	0

Paiement de fin de contrat de location de six ans de 43 622

10% d'intérêt

=VA(0.1,6,46000,43622,1)

# Comptabilisation par le bailleur

Préparez toutes les écritures de journal pour le bailleur pour 2019 et 2020.

Date	Paiements annuels de location	Intérêt de 10%	Recouvrement de la créance de location	Créance de location
1/1/2019				245,000
1/1/2019	46,000		46,000	199,000
1/1/2020	46,000	19,900	26,100	172,900
1/1/2021	46,000	17,290	28,710	144,190
1/1/2022	46,000	14,419	31,581	112,609
1/1/2023	46,000	11,261	34,739	77,870
1/1/2024	46,000	7,787	38,213	39,657
12/31/2024	43,622	3,965	39,657	0

1/1/19	Créance de location	245 000	
	Équipement		245 000
	Trésorerie	46 000	
	Créance de location		46 000

# Comptabilisation par le bailleur

Préparez toutes les écritures de journal pour le bailleur pour 2019 et 2020.

12/31/2019	Intérêts à recevoir	19 900
	Revenus d'intérêts	19 900
1/1/2020	Trésorie	46 000
	Créance de location	26,100
	Intérêts à recevoir	19 900

Date	Paiements annuels de location	Intérêt de 10%	Recouvrement de la créance de location	Créance de location
1/1/2019				245,000
1/1/2019	46,000		46,000	199,000
1/1/2020	46,000	19,900	26,100	172,900
1/1/2021	46,000	17,290	28,710	144,190
1/1/2022	46,000	14,419	31,581	112,609
1/1/2023	46,000	11,261	34,739	77,870
1/1/2024	46,000	7,787	38,213	39,657
12/31/2024	43,622	3,965	39,657	0

# Comptabilisation par le preneur

Préparez toutes les écritures de journal pour le bailleur pour 2019 et 2020.

Date	Paiements annuels de location	Intérêt de 10%	réduction de la dette de location	location à payer
1/1/2019				245,000
1/1/2019	46,000		46,000	199,000
1/1/2020	46,000	19,900	26,100	172,900
1/1/2021	46,000	17,290	28,710	144,190
1/1/2022	46,000	14,419	31,581	112,609
1/1/2023	46,000	11,261	34,739	77,870
1/1/2024	46,000	7,787	38,213	39,657
12/31/2024	43,622	3,965	39,657	0

1/1/19	Location d'équipement	245 000	
	Location à payer		245 000
	Location à payer	46 000	
	Trésorerie		46 000

# Comptabilisation par le preneur

Préparez toutes les écritures de journal pour le bailleur pour 2019 et 2020.

Date	Paiements annuels de location	Intérêt de 10%	réduction de la dette de location	location à payer
1/1/2019				245,000
1/1/2019	46,000		46,000	199,000
1/1/2020	46,000	19,900	26,100	172,900
1/1/2021	46,000	17,290	28,710	144,190
1/1/2022	46,000	14,419	31,581	112,609
1/1/2023	46,000	11,261	34,739	77,870
1/1/2024	46,000	7,787	38,213	39,657
12/31/2024	43,622	3,965	39,657	0

12/31/19	Intérêts débiteurs	19 900	
	Intérêts à payer		19 900

# Les preneurs doivent divulguer les éléments suivants suivants pour les contrats de location-financement:

- a) Un rapprochement entre l'investissement brut total dans le contrat de location à la date de reporting et la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir au titre de la location à la date de reporting.
- b) L'entité doit indiquer, à la date de reporting, l'investissement brut dans le contrat de location et la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir au titre de la location, à chacune des périodes suivantes:
  - (i) à moins d'un an;
  - (ii) à plus d'un an mais moins de cinq ans; et
  - (iii) à plus de cinq ans;
- c) les produits financiers non acquis;
- d) les valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur;
- e) la correction de valeur cumulée au titre des paiements minimaux afférents à la location non recouvrables;
- f) les loyers conditionnels inclus dans l'état de la performance financière; et
- g) une description générale des dispositions significatives des contrats de location du bailleur.

# Source

<https://www.ifac.org/system/files/publications/files/ipsas-13-contrats-de-loca.pdf>

Questions ?

