



Par **Cédric FOREST**
Expert-comptable
et commissaire aux comptes
Associé Arthaud & Associés



et **Carole TRONCY**
Expert-comptable
Commissaire aux comptes
Associée Arthaud & Associés

Opération de crédit-bail immobilier sur un immeuble de placement en normes IFRS

Les opérations de crédit-bail immobilier peuvent être complexes et leurs particularités suscitent des interrogations, tant au niveau des comptes individuels (traitement comptable et fiscal), qu'au niveau des comptes consolidés, notamment en normes IFRS. Dans cet article, nous nous intéresserons plus particulièrement au traitement comptable d'une opération de crédit-bail immobilier sur un immeuble de placement selon les normes IFRS.

Dans cette situation particulière, doivent rentrer dans l'analyse la norme IFRS 16 sur les contrats de location, ainsi que la norme IAS 40 sur les immeubles de placement.

Ce type d'opération est généralement rencontré dans le secteur immobilier. Prenons l'exemple suivant qui servira de cas : la société Immo est une foncière ayant pour activité la gestion locative d'un portefeuille de biens immobiliers. Au cours de l'exercice 2021, elle a souscrit un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble destiné à la location présentant les caractéristiques suivantes :

- date de signature du contrat : le 15-1-2021 ;
- date d'effet du contrat : le 15-9-2021 (la période entre le 15-1-2021 et le 15-9-2021

constitue la période préparatoire de l'immeuble) ;

- durée du contrat : 15 ans ;
- 60 loyers trimestriels de 10 500 € (fixes), et au titre du 1^{er} exercice, une charge annuelle de loyers de 19 000 € ;
- valeur de l'option d'achat au terme du contrat : 20 000 € ;
- au terme du contrat, la société Immo peut acquérir le bien en exerçant la levée d'option, ou transformer le contrat en location simple si la levée d'option n'est pas exercée ;
- options de résiliation au cours du contrat :
 - pour le preneur : possible à partir de la 7^e année sous respect des conditions suivantes :
 - préavis de 9 mois et la résiliation emporte résiliation de la promesse de vente,
 - indemnité à verser = 70% des loyers restant dus,
 - pour le bailleur : possible uniquement en cas de faute du preneur ;
- lors de la souscription du contrat, la société Immo a supporté des frais de dossier pour 1 600 € ainsi que des frais de notaire pour 13 500 €.

Dans le cadre des comptes consolidés du groupe en normes IFRS, ce bien est retraité en immeuble de placement. En effet, l'IAS 40 définit la notion d'immeuble de placement comme un immeuble détenu :

- pour en retirer des loyers ;
- pour en valoriser le capital ;
- pour les deux.

Ne constitue donc pas un immeuble de placement, un bien immobilier :

- utilisé dans la production ou la fourniture de biens et services ou à des fins administratives ;

- ayant pour objectif d'être vendu dans le cadre de l'activité ordinaire.

Dans le cas du contrat détenu par la société Immo, ce bien immobilier remplit les conditions définies par l'IAS 40 et il est donc évalué dans la catégorie des immeubles de placement dans les comptes consolidés du groupe.

L'analyse de cette opération devra intégrer la démarche suivante :

- traitement à la souscription du contrat ;
- traitement du contrat à la clôture de l'exercice.

Traitement à la souscription du contrat : évaluation initiale d'un immeuble de placement

À la souscription du contrat, c'est la norme IFRS 16 qui s'applique. En effet, l'IAS 40 prévoit que lorsque le bien immobilier est détenu par le preneur dans le cadre d'un contrat de location sous forme de droit d'utilisation, celui-ci doit être évalué initialement à son coût selon les dispositions de la norme IFRS 16.

Nous rappelons que la norme IFRS 16 utilise la notion de « contrat de location » et ne fait pas de distinction entre un contrat de location simple et un contrat de crédit-bail. Un contrat de location est défini comme un contrat (ou partie de contrat) octroyant un droit d'utilisation d'un actif sous-jacent pendant une période déterminée, en échange d'une contrepartie (IFRS 16.A).

Les caractéristiques d'un contrat de location sont donc les suivantes :

- l'actif sous-jacent doit être un actif identifié, physiquement distinct ;