

## **IFRS 16 *Contrats de location***

**Février 2017**

<b>Mise en contexte</b> .....	<b>4</b>
<b>Objectif et champ d'application</b> .....	<b>4</b>
<b>Incidence sur les preneurs de la nouvelle norme encadrant les contrats de location</b> .....	<b>5</b>
État de la situation financière .....	5
État des résultats et du résultat global .....	5
État des flux de trésorerie .....	5
Mesures financières .....	6
<b>Exemptions relatives à la comptabilisation</b> .....	<b>6</b>
<b>Identification d'un contrat de location</b> .....	<b>7</b>
Appréciation visant à déterminer si un contrat contient ou non un contrat de location .....	7
Principaux éléments d'un contrat .....	10
<i>Étape 1 : Bien déterminé</i> .....	10
<i>Étape 2 : Droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation</i> .....	12
<i>Étape 3 : Droit de décider de l'utilisation</i> .....	13
Séparation des composantes d'un contrat .....	15
<i>Composante locative</i> .....	15
<i>Composante non locative</i> .....	15
Application à un portefeuille .....	18
<b>Durée du contrat de location</b> .....	<b>18</b>
Options de prolongation ou de résiliation du contrat de location .....	19
<i>Nouvelle appréciation de la durée du contrat de location</i> .....	20
<b>Comptabilité du preneur</b> .....	<b>21</b>
Comptabilisation et évaluation .....	21
<i>Évaluation initiale</i> .....	21
<i>Évaluation ultérieure de l'obligation locative</i> .....	24
<i>Évaluation ultérieure de l'actif au titre du droit d'utilisation</i> .....	27
Présentation .....	31
Informations à fournir .....	32
<b>Comptabilité du bailleur</b> .....	<b>32</b>
Classement des contrats de location .....	32
<i>Contrats de location-financement</i> .....	34
<i>Contrats de location simple</i> .....	38
Informations à fournir .....	39
<b>Classement des contrats de sous-location</b> .....	<b>40</b>

<b>Transactions de cession-bail</b> .....	<b>41</b>
La cession du bien constitue une vente.....	41
La cession du bien ne constitue pas une vente.....	43
<b>Transition</b> .....	<b>44</b>
Date d'entrée en vigueur.....	44
Application de la nouvelle définition d'un contrat de location au moment de la transition.....	44
Incidence de la transition sur le preneur.....	44
<i>Contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location simple</i> .....	44
<i>Contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location-financement</i> .....	46
Incidence de la transition sur le bailleur.....	46
<i>Transactions de cession-bail</i> .....	47
<i>Contrats de sous-location</i> .....	47
<b>Définitions importantes</b> .....	<b>48</b>

## Mise en contexte

---

L'IFRS 16 *Contrats de location* remplacera l'IAS 17 *Contrats de location*, la norme actuellement en vigueur. De plus, l'IFRS 16 remplacera les normes suivantes :

- IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*;
- SIC-15 *Avantages dans les contrats de location simple*;
- SIC-27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*.

Aux termes de l'IAS 17, les preneurs et les bailleurs classent les contrats de location à titre de contrats de location-financement ou de contrats de location simple et comptabilisent ces deux types de contrats différemment.

L'IFRS 16 instaure une nouvelle méthode de comptabilité du preneur, selon laquelle celui-ci comptabilise les actifs et les passifs liés aux droits et aux obligations découlant de tous les contrats de location, alors que l'IAS 17 ne l'exigeait que dans le cas des contrats de location-financement (et non des contrats de location simple). L'IFRS 16 exige du preneur qu'il comptabilise des actifs et des passifs pour tous les contrats de location d'une durée de plus de 12 mois dont le bien sous-jacent n'est pas de faible valeur.

L'IAS 17 était critiquée pour son manque de transparence quant au levier financier dont bénéficie le preneur et du capital qu'il y consacre. Par conséquent, la nouvelle norme vise à créer une image plus fidèle des actifs et des passifs du preneur ainsi qu'à étoffer les informations à fournir.

Les sociétés qui classaient auparavant leurs contrats de location à titre de contrats de location simple verront leurs actifs et leurs passifs augmenter. De plus, l'IFRS 16 remplace la charge comptabilisée sur une base linéaire actuellement permise selon l'IAS 17 par une dotation aux amortissements pour l'actif au titre du droit d'utilisation et par une charge d'intérêts sur l'obligation locative. Ce changement donnera lieu à la comptabilisation d'une charge initiale qui diminue sur la durée du contrat de location. Par conséquent, la nouvelle norme a une incidence sur l'état de la situation financière, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et les ratios financiers.

L'IFRS 16 conserve la quasi-totalité des dispositions de l'IAS 17 relatives à la comptabilité du bailleur. Toutefois, l'IFRS 16 exigera du bailleur qu'il fournisse des informations plus étoffées sur son exposition aux risques.

Cette norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. L'adoption anticipée est permise pour les entités qui, à la date de première application de l'IFRS 16, appliquent déjà IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* ou qui commencent à l'appliquer.

Le présent guide doit être utilisé concurremment avec l'IFRS 16, en tenant compte de cette norme dans son intégralité.

## Objectif et champ d'application

---

L'IFRS 16 a pour but d'aider les utilisateurs des états financiers à évaluer l'incidence des contrats de location sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de l'entité en s'assurant que les preneurs et les bailleurs comptabilisent, évaluent, présentent et communiquent fidèlement leurs opérations de location.

L'IFRS 16 s'appliquera à tous les contrats de location<sup>1</sup>, à l'exception de ce qui suit :

- les contrats portant sur la prospection ou l'exploitation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel ou d'autres ressources non renouvelables similaires;
- les contrats conclus par un preneur pour la location d'actifs biologiques qui entrent dans le champ d'application de l'IAS 41 *Agriculture*;
- les accords de concession de services qui entrent dans le champ d'application de l'IFRIC 12 *Accords de concession de services*;
- les licences de propriété intellectuelle octroyées par un bailleur qui entrent dans le champ d'application de l'IFRS 15;
- les droits détenus par un preneur en vertu d'un accord de licence entrant dans le champ d'application de l'IAS 38 *Immobilisations incorporelles* et portant sur des éléments tels que des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits de reproduction.

Le preneur peut appliquer la présente norme aux contrats de location d'immobilisations incorporelles autres que ceux décrits à la dernière puce de la liste ci-dessus, mais il n'est pas tenu de le faire.

## **Incidence sur les preneurs de la nouvelle norme encadrant les contrats de location<sup>2</sup>**

Les entités qui comptabilisaient leurs contrats de location à titre de contrats de location simple (c.-à-d. des contrats de location hors bilan) selon l'IAS 17 seront les plus touchées par la norme. Voici comment :

### **État de la situation financière**

Les entités auront davantage d'actifs (actifs au titre du droit d'utilisation), mais également davantage de dettes (obligations locatives). L'effet cumulatif peut se traduire initialement par une réduction des capitaux propres, car la valeur comptable des biens loués (amortis sur une base linéaire) diminue généralement plus vite que les obligations locatives, dont l'intérêt peut représenter une part plus importante des paiements de loyers dans les premières années du contrat de location.

### **État des résultats et du résultat global**

La charge locative sera comptabilisée initialement, même si les paiements de loyers demeurent les mêmes pendant toute la durée du contrat de location (c.-à-d. que l'intérêt sur l'obligation locative diminuera sur la durée du contrat de location, de la même manière que les autres dettes, et l'amortissement demeurera constant). La situation inverse se produisait sous le régime de l'IAS 17, car les paiements de loyers aux termes d'un contrat de location simple étaient répartis sur la durée du contrat de location.

### **État des flux de trésorerie**

Bien que leur total demeurera inchangé, les flux de trésorerie devront être réaffectés des activités d'exploitation aux activités de financement, car les remboursements au titre des obligations locatives seront inclus dans les activités de financement. La tranche des paiements de loyers consacrée aux intérêts sera classée de la même manière que d'autres paiements d'intérêts, soit dans les activités d'exploitation, d'investissement ou de financement, conformément à l'IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie*.

<sup>1</sup> Comprend les contrats de location d'actifs au titre de droits d'utilisation que constituent les contrats de sous-location, comme il est indiqué dans la partie *Classifications des contrats de sous-location* du présent guide.

<sup>2</sup> Les informations sommaires qui suivent constituent une adaptation du document « Effects Analysis – IFRS 16 Leases » publié par l'International Accounting Standards Board (IASB) en janvier 2016.

## Mesures financières

Les nouvelles exigences comptables contenues dans l'IFRS 16 auront une incidence sur les mesures financières de l'entité, car les contrats de location hors bilan y figureront dorénavant.

Voici quelques-uns des ratios financiers touchés :

Incidence	Bilan	Résultat net	Ratios
	Actifs financiers Passifs financiers	BAlIA Résultat d'exploitation Charges financières	Ratio emprunts/capitaux propres Ration d'endettement
	Actif net	Résultat par action (pendant les premières années)	Ratio de liquidité générale Ratio de rotation de l'actif Ratio de couverture des intérêts

## Exemptions relatives à la comptabilisation

Le preneur peut choisir de ne pas appliquer les nouvelles dispositions relatives aux contrats de location contenues dans l'IFRS 16 :

- a) à des contrats de location à court terme ( $\leq 12$  mois);
- b) à des contrats de location dont le bien sous-jacent à l'état neuf est de faible valeur<sup>3</sup> (p. ex, les tablettes et les ordinateurs personnels, le mobilier de bureau de faible valeur ainsi que les téléphones).

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer ce qui est considéré comme ayant une « faible valeur », car la norme ne fournit aucune ligne directrice en ce sens. Cependant, la base des conclusions de l'IFRS 16 prévoit que, pour appliquer l'exemption relative aux biens sous-jacents de faible valeur, l'entité peut se fonder sur un montant de 5 000 \$ US ou moins à l'état neuf.

Elle précise également que la taille, la nature et la situation du preneur ne devraient avoir aucune incidence sur le résultat de l'appréciation de la faible valeur d'un bien sous-jacent. Autrement dit, cette appréciation ne repose que sur la valeur du bien loué, et non sur la taille ou la nature de l'entité qui a loué le bien.

Puisque cette exception est fondée sur la valeur du bien pris individuellement, une entité peut louer un nombre important de biens qui, pris isolément, ont une faible valeur, mais dont la valeur totale est considérable et reflétée hors bilan.

Si un preneur choisit d'appliquer les exemptions ci-dessus, il comptabilise en charges les paiements de loyers qui y sont associés selon l'une des méthodes suivantes :

- la méthode linéaire sur la durée du contrat de location;
- une autre méthode systématique si celle-ci est plus représentative de la façon dont il tire avantage de l'utilisation du bien sous-jacent.

<sup>3</sup> Lorsque le preneur sous-loue le bien ou s'attend à le faire, le contrat de location principal ne peut pas constituer un contrat de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur.

Le choix visant les contrats de location à court terme se fait par catégorie d'actifs sous-jacents (c.-à-d. un regroupement de biens de nature similaire, utilisés de manière similaire dans les activités de l'entité). Le choix visant les contrats de location dont la valeur est faible peut être exercé contrat par contrat.

Aux termes du paragraphe IFRS 16.B5, un bien sous-jacent de faible valeur n'existe que si :

- a) le preneur peut tirer avantage de l'utilisation du bien sous-jacent pris isolément ou en le combinant avec d'autres ressources aisément disponibles;
- b) le bien sous-jacent ne dépend pas fortement d'autres biens et n'y est pas étroitement lié.

#### **Exemple de contrats de location dont les biens sous-jacents sont de faible valeur (adaptation de l'exemple 11 du paragraphe IFRS 16.IE3)**

Une coopérative d'épargne et de crédit a conclu les contrats de location ci-dessous pour un certain nombre de biens :

- contrats de location d'immeubles de bureaux;
- contrats de location de voitures de fonction pour la haute direction; la qualité, les caractéristiques et la valeur des voitures varient d'une voiture à l'autre;
- contrats de location de matériel informatique à l'usage des employés, y compris des ordinateurs portatifs, des ordinateurs de bureau et des imprimantes, ainsi que des tablettes et des téléphones intelligents;
- contrats de location de serveurs comportant l'option d'ajouter des modules pour en accroître la capacité de stockage;
- contrats de location de matériel de bureau, y compris du mobilier (c.-à-d. des chaises, des bureaux et des cloisons) ainsi que des photocopieurs multifonctions.

**Évaluation** : La coopérative d'épargne et de crédit détermine que les contrats de location du matériel informatique et du mobilier de bureau peuvent être considérés comme des contrats de location dont les biens sont de faible valeur, car les biens sous-jacents pris individuellement sont de faible valeur à l'état neuf, ne dépendent pas d'autres biens et n'y sont pas étroitement liés, et peuvent être utilisés isolément. Pour comptabiliser ces contrats de location, la coopérative d'épargne et de crédit choisit d'appliquer l'exemption relative à la comptabilisation de l'IFRS 16.

Pris isolément, les modules additionnels peuvent être considérés comme étant de faible valeur. Cependant, ils ne pourraient pas constituer un contrat de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, car ils sont étroitement liés aux serveurs (c.-à-d. que la coopérative d'épargne et de crédit ne louerait pas les modules sans louer également les serveurs).

La coopérative d'épargne et de crédit appliquerait aux immeubles de bureaux et aux voitures de fonction les dispositions de l'IFRS 16 en matière de comptabilisation et d'évaluation.

## **Identification d'un contrat de location**

### **Appréciation visant à déterminer si un contrat contient ou non un contrat de location**

a) *À quel moment cette appréciation devrait-elle être effectuée?*

Une entité est tenue d'évaluer si, au moment de sa passation, un contrat est ou contient un contrat de location.

Il y a une différence entre la date de passation du contrat et la date de début du contrat de location, que voici :

Date de passation du contrat	Date de début du contrat de location
Correspond à la plus rapprochée des dates suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ date de signature d'un contrat de location;</li> <li>▪ date d'engagement réciproque des parties sur les principaux termes et conditions de ce contrat de location.</li> </ul>	Date à laquelle un bailleur met un bien sous-jacent à la disposition d'un preneur.

b) *Dans quel cas un contrat de location existe-t-il?*

Un contrat de location existe lorsque le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Selon le paragraphe IFRS 16.B9, le contrôle de l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps est conféré si, tout au long de la durée d'utilisation, le client détient les deux droits suivants :

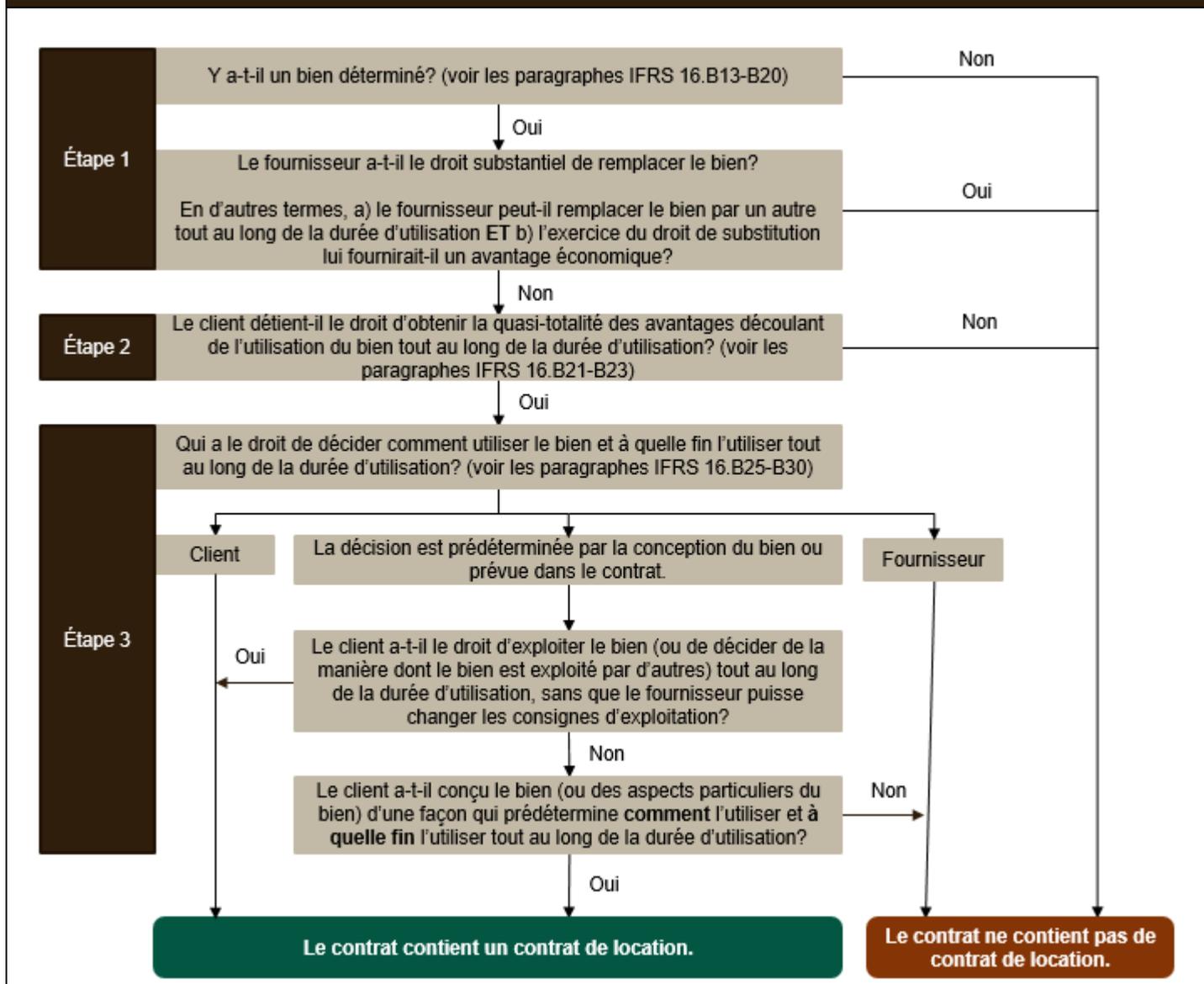
- a) le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien déterminé;
- b) le droit de décider de l'utilisation du bien déterminé.

**N. B.** L'une des principales incidences sur les preneurs est la comptabilisation dans l'état de la situation financière de contrats de location simple antérieurement classés hors bilan. De plus, les preneurs seront tenus d'évaluer tous les contrats de location et de déterminer s'ils répondent ou non à la nouvelle définition d'un contrat de location. Selon le nombre de contrats de location auxquels l'entité est partie, l'analyse et la collecte des données requises pour appliquer les dispositions de l'IFRS 16 peuvent exiger des efforts considérables. Pensons notamment à la mise en œuvre de nouveaux systèmes et processus visant à recueillir les données nécessaires ou la réévaluation des contrats de location existants en vue de faciliter les modifications des termes et conditions, de sorte que l'incidence de la transition soit réduite au minimum.

Pour une planification efficace de la transition, les entités doivent connaître les changements qu'entraîne l'IFRS 16 à la comptabilisation des contrats de location.

L'organigramme ci-dessous brosse un portrait du processus de réflexion suivi par l'entité au moment d'évaluer si un contrat contient un contrat de location.

**Schéma 1 : Outil d'évaluation d'un contrat**



## Principaux éléments d'un contrat

Selon ce qui précède, l'entité doit se poser les trois questions ci-dessous pour déterminer si le contrat présente les principaux éléments d'un contrat de location. Un contrat de location n'existe que si l'entité répond positivement à ces trois questions.

**Étape 1** : Y a-t-il un bien déterminé ?

**Étape 2** : Le client détient-il le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation ?

**Étape 3** : Le droit de décider de l'utilisation revient-il au client ?

Abordons plus en détail chacun de ces éléments.

### Étape 1 : Bien déterminé

Un contrat contient un contrat de location seulement si un bien déterminé existe. En règle générale, le bien est déterminé par sa mention au contrat de l'une des façons suivantes :

- explicitement;
- implicitement au moment où il est mis à la disposition du client.

#### a) Qu'en est-il d'une partie de la capacité d'un bien ?

Selon le paragraphe IFRS 16.B20, une partie de la capacité d'un bien constitue un bien déterminé si elle est physiquement distincte (p. ex., un étage d'un immeuble). Une partie d'un bien qui n'est pas physiquement distincte (p. ex., une partie de la capacité d'un câble à fibres optiques) ne constitue pas un bien déterminé, à moins qu'elle ne représente la quasi-totalité de la capacité du bien et qu'elle procure de ce fait au client le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien.

#### b) Quelle est l'incidence du droit de substitution substantiel ?

Si le fournisseur a le droit substantiel de remplacer le bien tout au long de la durée d'utilisation, le client ne détient pas le droit d'utiliser un bien déterminé, même si ce dernier est explicitement mentionné. Le paragraphe IFRS 16.B14 précise qu'un tel droit n'est substantiel que si les deux conditions suivantes sont remplies :

- a) le fournisseur a la capacité pratique de remplacer le bien par un autre tout au long de la durée d'utilisation p. ex., le client ne peut pas empêcher le fournisseur de remplacer le bien et le fournisseur a aisément accès à un bien de remplacement ou il peut en fournir un dans un délai raisonnable);
- b) l'exercice du droit de substitution fournirait un avantage économique au fournisseur, c'est-à-dire que les avantages économiques attendus de la substitution du bien excèdent les coûts associés à celle-ci.

Le droit de substitution du fournisseur n'est pas substantiel lorsque celui-ci peut remplacer le bien seulement à une date donnée ou lorsque se produit un événement donné, ou encore à compter de cette date ou de cet événement, car le fournisseur n'a pas la capacité pratique de remplacer le bien par un autre tout au long de la durée d'utilisation.

L'évaluation du droit de substitution substantiel du fournisseur doit reposer sur les faits et circonstances à la date de passation du contrat et ne doit pas tenir compte des événements futurs dont la survenance **n'est pas** considérée comme probable. Le paragraphe IFRS 16.B16 présente les événements futurs improbables à exclure de l'analyse, lesquels peuvent comprendre :

- un accord selon lequel un client futur verserait une contrepartie supérieure au taux du marché pour l'utilisation du bien;
- une nouvelle technologie dont le développement n'est pas substantiel à la date de passation du contrat;
- un écart substantiel entre l'utilisation prévue du bien par le client, ou le rendement du bien au cours de la durée d'utilisation, et l'utilisation ou le rendement considéré comme probable à la date de passation du contrat;
- un écart substantiel entre le prix du bien sur le marché au cours de la durée d'utilisation et le prix du bien sur le marché à la date de passation du contrat.

c) *L'endroit où se trouve le bien a-t-il une incidence sur le caractère substantiel du droit de substitution?*

Oui. Si le fournisseur n'est pas en possession du bien, les coûts de substitution risquent d'être plus élevés. Par conséquent, les coûts engendrés pour remplacer le bien excéderaient probablement les avantages, et un droit de substitution substantiel n'existerait pas.

Aux termes du paragraphe IFRS 16.B19, le client peut présumer qu'un droit de substitution n'est pas substantiel lorsqu'il ne peut facilement déterminer si le fournisseur détient un droit de substitution substantiel.

d) *Qu'advient-il si le fournisseur détient le droit ou l'obligation de remplacer le bien lors de sa réparation ou de sa maintenance, s'il ne fonctionne pas correctement ou qu'une mise à niveau technique est offerte?*

Ce droit n'empêche pas le client de détenir le droit d'utiliser un bien déterminé. Même si le fournisseur détient le droit contractuel de remplacer le bien à tout moment, ce droit de substitution n'est pas substantiel, car il ne modifie pas la substance du contrat.

**Exemples d'un bien déterminé avec droits de substitution substantiels** (adaptation de l'exemple 1 du paragraphe IFRS.16IE 2)

**Exemple 1**

AV Building Supplies (« AV ») exploite des entrepôts de matériaux de construction résidentielle et commerciale partout au Canada. Elle conclut un contrat de bois d'œuvre avec un fournisseur situé dans les terres de la Colombie-Britannique. Elle demande que son bois d'œuvre soit transporté par train à ses différents entrepôts ainsi qu'aux aires de transbordement. Au cours de l'année, AV conclut un contrat avec Dynamic Logistics (« DL »), un transporteur de marchandise, qui permet à AV d'utiliser dix wagons plats pour une période de cinq ans. Les wagons sont indiqués dans le contrat et sont détenus par DL. AV détermine la marchandise transportée au moyen des wagons, ainsi que le moment et l'endroit où cette marchandise sera transportée, et elle peut à son gré utiliser les wagons à d'autres fins. Si un wagon doit être entretenu ou réparé, DL est tenu de le remplacer par un wagon du même type.

**Évaluation :** Dans cet exemple, les dix wagons constituent le bien déterminé. AV a la capacité de décider de l'utilisation des wagons et obtient la quasi-totalité des avantages économiques découlant de leur utilisation pendant la période de location. Le fournisseur ne détient aucun droit de substitution substantiel, car il est tenu de remplacer les wagons seulement lorsque ceux-ci doivent être entretenus ou réparés. Par conséquent, il est probable que le contrat contienne un contrat de location.

**Exemple 2**

Supposons qu'AV conclut un contrat de cinq ans avec DL aux termes duquel celui-ci doit utiliser ses wagons pour transporter le bois d'œuvre d'AV. DL fournit les wagons et possède une importante flotte de wagons dont le type correspond à celui qui est requis pour l'exécution du contrat conclu avec AV.

**Évaluation :** Dans cet exemple, DL possède une importante flotte de wagons du même type et peut les remplacer à tout moment afin de remplir ses obligations prévues au contrat. Par conséquent, DL détient un droit de substitution substantiel, et le contrat ne contient pas de contrat de location.

**Étape 2 : Droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation**

Pour contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, le client doit détenir le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien tout au long de la durée d'utilisation (p. ex., en ayant l'usage exclusif du bien tout au long de sa durée d'utilisation).

a) *En quoi consistent les avantages économiques découlant de l'utilisation d'un bien?*

Les avantages économiques découlant de l'utilisation d'un bien comprennent la production principale et les sous-produits qui en sont issus (p. ex., les flux de trésorerie potentiels). Le client peut utiliser le bien directement ou indirectement (p. ex., en utilisant, en détenant ou en sous-louant le bien).

**Exemple de production principale et des sous-produits qui en sont issus** (adaptation de l'exemple 9 du paragraphe IFRS 16.IE2)

Green Utilities (« Green »), une société de services publics, conclut un contrat avec Southern Ontario Power Company (« SPC ») pour l'achat de la totalité de l'électricité produite par une nouvelle centrale solaire sur une période de 20 ans. La centrale solaire est détenue par SPC. Avant que SPC ne construise la centrale, Green a fait appel à ses experts en énergie solaire afin de concevoir le plan dont s'est servi SPC pour bâtir la centrale conformément aux spécifications de Green. À titre de propriétaire de la centrale solaire, SPC recevra des crédits d'impôt par suite de la construction. Quant à Green, elle recevra des crédits d'énergie renouvelable émanant de l'utilisation de la centrale solaire.

Green a-t-elle le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation?

**Évaluation :** Oui. Green a le droit d'obtenir les avantages économiques découlant de l'utilisation, c'est-à-dire qu'elle a l'usage exclusif de la centrale solaire (l'achat de la totalité de l'électricité produite sur une période de 20 ans), et elle a droit aux crédits d'énergie renouvelable (un sous-produit issu de l'utilisation de la centrale solaire).

Bien que SPC profite de crédits d'impôt, ceux-ci sont considérés comme des avantages économiques liés à la propriété de la centrale solaire plutôt qu'à son utilisation. Par conséquent, ces crédits ne sont pas pris en compte dans cette évaluation.

Le contrat peut définir les limites du droit d'utilisation du bien par le client. Il peut, par exemple :

- limiter l'utilisation d'un véhicule à moteur à un territoire déterminé pendant la durée d'utilisation;
- spécifier que le client peut utiliser un véhicule à moteur jusqu'à concurrence d'un kilométrage déterminé pour la durée de l'utilisation.

b) *En quoi cela a-t-il une incidence sur l'évaluation visant à déterminer si le client a le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien?*

Dans un tel cas, l'entité tient compte des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien dans les limites du droit d'utilisation de ce bien par le client. Autrement dit, devant des restrictions comme celles énumérées ci-dessus, le client ne prend en considération que les avantages économiques découlant de l'utilisation du véhicule à moteur dans ce territoire ou pour le kilométrage permis, et non au-delà. Par conséquent, l'entité pourrait être en mesure de conclure que le client obtient la quasi-totalité des avantages économiques dans les limites d'utilisation.

c) *Qu'advient-il lorsque le contrat oblige le client à verser au fournisseur ou à un tiers une part importante des flux de trésorerie découlant de l'utilisation d'un bien à titre de contrepartie? Peut-on en conclure que le client n'a pas droit à la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du bien?*

Non. Les flux de trésorerie versés à titre de contrepartie doivent être considérés comme faisant partie des avantages économiques que l'utilisation du bien procure au client.

**Exemple de versement de flux de trésorerie au fournisseur** (adaptation de l'exemple 4 du paragraphe IFRS 16.IE2)

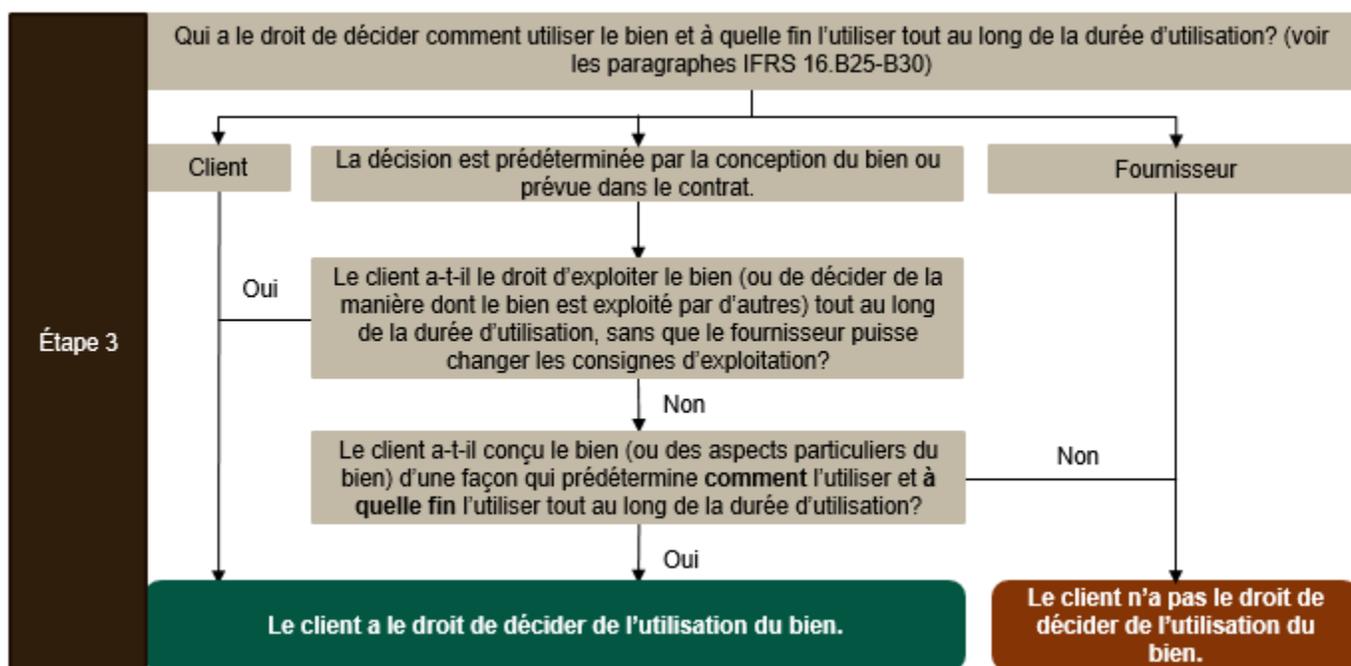
Un client est tenu, pour une période de cinq ans, de verser au propriétaire d'un immeuble des paiements fixes et un pourcentage des ventes découlant de l'utilisation d'un espace destiné à la vente au détail.

Le client détient-il le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation de l'espace pour la durée d'utilisation de cinq ans?

**Évaluation** : Bien que le client soit tenu de verser au fournisseur, à titre de contrepartie, un pourcentage des ventes découlant de l'utilisation de l'espace, cela ne l'empêche pas d'avoir le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de cette utilisation. La raison en est que les flux de trésorerie provenant des ventes sont considérés comme des avantages économiques que le client obtient en utilisant l'espace; ce dernier verse ensuite une part de ces flux de trésorerie au fournisseur à titre de contrepartie pour avoir ce droit d'utilisation.

**Étape 3 : Droit de décider de l'utilisation**

Revoici une partie du schéma 1, soit l'arbre de décision visant à déterminer si le client a le droit de décider de l'utilisation du bien :



Parmi les exemples de droits décisionnels qui permettent au client de décider comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser, notons le droit :

- a) de changer le type de production qui résulte du bien (p. ex., utiliser un conteneur pour le transport des marchandises ou pour l'entreposage);
- b) de changer le moment auquel la production a lieu (p. ex., quand un appareil sera utilisé);
- c) de changer l'endroit où la production a lieu (p. ex., où une pièce de matériel est utilisée);
- d) de lancer ou d'arrêter la production et de changer le volume de production (p. ex., si une centrale produit ou non de l'énergie et la quantité d'énergie qu'elle produit).

Parmi les exemples de droits décisionnels qui ne confèrent pas le droit d'apporter des changements sur la manière d'utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser, notons les droits qui limitent les décisions entourant l'exploitation ou la maintenance du bien. Ces droits peuvent donc être détenus par le client ou le fournisseur. Toutefois, le droit d'exploiter un bien peut conférer au client le droit de décider de son utilisation si les décisions pertinentes quant à savoir comment utiliser le bien et à quelle fin l'utiliser sont prédéterminées.

### Exemples de droits d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques et de décider de l'utilisation du bien

(adaptation de l'exemple 10 du paragraphe IFRS 16.IE 2)

#### Exemple 1

InTech Business Solutions (« InTech ») conclut un contrat avec Expert Communications (« Expert ») pour l'utilisation d'un serveur déterminé sur une période de trois ans. Expert livre et installe le serveur au bureau de InTech selon les instructions de celui-ci et, au besoin, fournit des services de réparation et de maintenance tout au long du contrat. Expert ne peut remplacer le serveur qu'en cas de fonctionnement défectueux. InTech décide des données à stocker sur le serveur et des unités d'exploitation qui se serviront de ce dernier. InTech peut décider de changer la manière dont elle compte utiliser le serveur et à quelle fin l'utiliser tout au long du contrat.

**Évaluation** : Le contrat contient un contrat de location, car :

- a) Le serveur est expressément stipulé dans le contrat et constitue le bien déterminé. Expert ne peut le remplacer que s'il fonctionne mal.
- b) InTech a le droit de contrôler l'utilisation du serveur tout au long du contrat de location de trois ans, car :
  - Elle obtient la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du serveur et elle en a le droit exclusif d'utilisation pendant la durée du contrat de location.
  - Elle décide de l'utilisation du serveur. Il lui incombe de prendre les décisions pertinentes sur la manière d'utiliser le serveur et à quelle fin l'utiliser (c.-à-d. le droit de décider des données qui y seront stockées et des unités d'exploitation qui s'en serviront). De plus, le client est la seule partie autorisée à prendre des décisions concernant l'utilisation du serveur pendant la durée d'utilisation.

#### Exemple 2

Supposons qu'InTech et Expert concluent un contrat de services réseau. À ce titre, Expert fournira des services réseau d'un niveau de qualité déterminé pour une période de deux ans. Pour atteindre ce niveau, Expert installe et configure les serveurs aux bureaux d'InTech. Autrement dit, Expert détermine la vitesse et la qualité du réseau local relié aux serveurs. S'il y a lieu, Expert a toujours la capacité de mettre à jour et de reconfigurer les serveurs pour assurer la qualité des services réseau. InTech n'exploite pas les serveurs ni ne prend de décisions importantes concernant leur utilisation.

**Évaluation** : Le contrat ne contient pas de contrat de location, car InTech ne détient pas le droit de contrôler l'utilisation des serveurs. Les seuls droits décisionnels d'InTech ont trait à la détermination du niveau de qualité, lequel est établi avant la période d'utilisation et ne peut être changé sans modifier le contrat. Expert détermine l'utilisation des serveurs

pendant la durée d'utilisation. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'évaluer si les serveurs constituent des biens déterminés, car le client ne détient pas l'élément clé du contrôle. Étant donné que le contrat ne contient pas de contrat de location, les paiements sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés.

***Incidence des droits de protection limitant la capacité du client de décider de l'utilisation du bien déterminé***

Les droits de protection sont les termes et conditions inclus dans un contrat visant à protéger les droits du fournisseur sur le bien ou d'autres biens, à protéger les membres de son personnel ou à assurer la conformité du bailleur aux lois et règlements.

Par exemple, un contrat peut :

- spécifier le volume d'utilisation maximal du bien ou encore le lieu ou le moment de son utilisation;
- exiger que le preneur adopte des pratiques d'exploitation particulières;
- exiger que le preneur informe le fournisseur des changements dans la manière dont le bien sera utilisé.

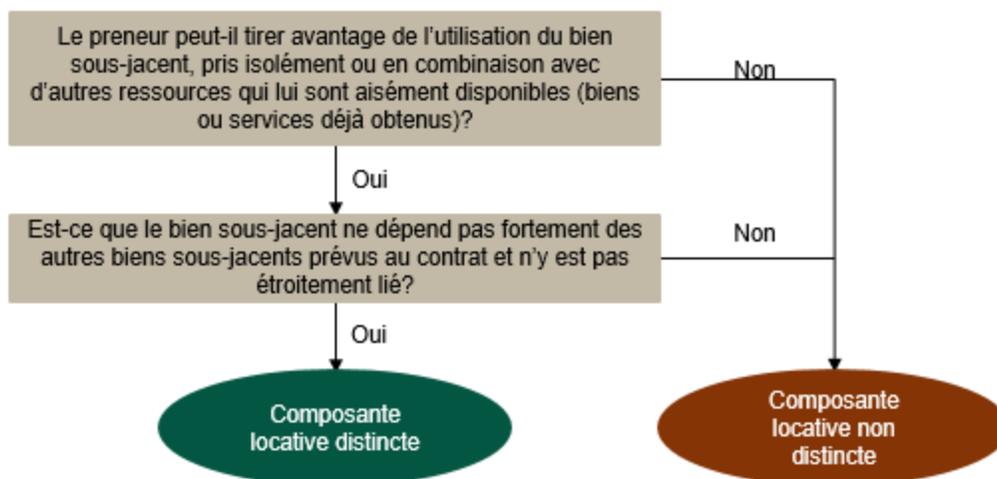
Les droits de protection n'empêchent pas le preneur d'avoir le droit de décider de l'utilisation du bien; ils servent plutôt à définir la portée du droit d'utilisation du bien par le preneur. Par conséquent, leur existence n'empêche pas un contrat de contenir un contrat de location.

**Séparation des composantes d'un contrat**

Un contrat peut contenir un certain nombre de composantes locatives et non locatives.

***Composante locative***

L'arbre de décision ci-dessous peut servir à déterminer si le droit d'utiliser un bien sous-jacent est une composante locative distincte :



***Composante non locative***

Paiement de sommes par le preneur pour des activités et des coûts (p. ex., des frais administratifs) qui ne donnent pas lieu à la fourniture de biens ou de services à ce dernier, ou qui ne répondent pas à la définition d'un contrat de location, mais qui constituent un élément de la contrepartie totale qu'on peut répartir entre les composantes non locatives, comme il est indiqué ci-dessous.

Lorsqu'un contrat de location contient deux composantes locatives distinctes ou plus, l'entité doit choisir entre les deux options suivantes :

- Comptabiliser chaque composante locative du contrat comme un contrat de location distinct, séparément des composantes non locatives du contrat. Les composantes non locatives sont comptabilisées conformément aux autres normes applicables.
- Appliquer la mesure de simplification du paragraphe IFRS 16.15 selon laquelle l'entité ne sépare pas les composantes non locatives des composantes locatives, mais plutôt comptabilise les composantes locatives et les composantes non locatives qui s'y rattachent comme une seule composante, de nature locative. Cette mesure de simplification ne s'applique pas aux dérivés incorporés.

La mesure de simplification réduira le coût et la complexité de la comptabilisation de certains contrats de location et ne devrait pas nuire à la comparabilité. On s'attend à ce que le preneur n'applique pas cette mesure pour les contrats comportant des composantes service importantes, car elle aurait pour effet d'augmenter les obligations locatives qui s'y rattachent. On s'attend à ce que le preneur applique cette mesure de simplification lorsque la valeur des composantes non locatives est relativement faible.

a) *De quelle façon la contrepartie est-elle répartie entre chacune des composantes locatives ou non locatives si le choix de ne pas appliquer la mesure de simplification est fait?*

Lorsqu'une entité sépare les composantes locatives des composantes non locatives, elle répartit la contrepartie entre chacune des composantes locatives sur la base de leur prix distinct relatif et du prix distinct de l'ensemble des composantes non locatives.

b) *De quelle façon le prix distinct des composantes est-il déterminé au moment de répartir la contrepartie totale entre ces dernières?*

Il doit être fondé sur le prix que le bailleur demanderait à une entité pour cette composante prise séparément, si ce prix est observable. Si le prix distinct ne peut être observé directement, le preneur estime ce prix, en maximisant l'utilisation d'informations observables.

### **Exemples de séparation des composantes d'un contrat** (adaptation de l'exemple 12 du paragraphe IFRS 16.IE4)

#### **Exemple 1**

Western Canadian Extracting Corporation (« Western ») loue de Heavy Equipment Leasing & Rentals Ltd. (« HELR ») une chargeuse sur pneus, un camion et une excavatrice (les « éléments »), lesquels serviront aux activités d'extraction minière de Western. Le contrat exige de Western qu'elle entretienne chaque élément pour la durée du contrat de location. La contrepartie totale prévue au contrat s'élève à 500 000 \$ et est payable en versements annuels de 100 000 \$. Elle comprend le coût des services d'entretien pour chaque élément. Western comptabilise les contrats de location de matériel séparément des services d'entretien (c.-à-d. séparément des composantes non locatives).

**Évaluation** : À ce titre, Western se fonde sur les conditions suivantes, prévues dans l'IFRS 16, pour déterminer si les contrats de location de matériel constituent des composantes locatives distinctes :

- a) Western tire-t-elle avantage de l'utilisation de chaque élément pris isolément ou en le combinant avec d'autres ressources aisément disponibles?  
*Oui. Western peut utiliser chaque élément pris isolément ou en le combinant avec d'autres ressources dans le cadre de ses activités. Aucun des éléments ne dépend fortement d'un autre élément loué aux termes du contrat (c.-à-d. que Western pourrait louer ou acheter d'autres éléments et les utiliser pour exercer ses activités).*
- b) Western peut-elle affirmer que chaque élément ne dépend pas fortement des autres biens sous-jacents prévus au contrat ni n'y est étroitement lié?

Oui. Chaque élément ne dépend pas d'un autre élément (c.-à-d. qu'on peut en tirer avantage en l'utilisant séparément des autres).

Western conclut que la location de chaque élément constitue effectivement une composante locative distincte.

Le contrat contient donc trois composantes locatives, et trois composantes non locatives au titre des services d'entretien. Aux termes des paragraphes IFRS 16.13-14, la contrepartie prévue au contrat devra être répartie entre les trois composantes locatives et les trois composantes non locatives.

D'autres entreprises de location fournissent des services d'entretien de chargeuses sur pneus, de camions et d'excavatrices similaires. Par conséquent, il est possible de se fonder sur des données de marché observables pour déterminer le prix des services d'entretien de tous les éléments loués. L'information dont dispose Western lui permet d'établir que les prix pour l'entretien de la chargeuse sur pneus, du camion et de l'excavatrice s'établissent à respectivement 35 000 \$, 10 000 \$ et 50 000 \$ (total de 95 000 \$). Western est également en mesure de déterminer que les prix distincts observables des contrats de location de la chargeuse sur pneus, du camion et de l'excavatrice s'établissent à respectivement 125 000 \$, 55 000 \$ et 225 000 \$.

Par suite de cette analyse, Western répartit la contrepartie de 500 000 \$ prévue au contrat aux composantes locatives et non locatives, comme suit :

	Chargeuse sur pneus	Camion	Excavatrice	Total*
<b>Composantes locatives</b>	125 000 \$	55 000 \$	225 000 \$	<b>405 000 \$</b>
<b>Composantes non locatives</b>				<b>95 000</b>
<b>Contrepartie fixe totale</b>				<b>500 000 \$</b>

### Exemples de séparation des composantes d'un contrat *(suite)*

#### Exemple 2

Comment la contrepartie serait-elle répartie si elle était de 600 000 \$ (et non de 500 000 \$)?

Composante	Prix distinct	% du total	Répartition*
<b>Chargeuse sur pneus</b>	125 000 \$	25 %	150 000 \$
<b>Camion</b>	55 000	11 %	66 000
<b>Excavatrice</b>	225 000	45 %	270 000
<b>Entretien (composantes non locatives)</b>	95 000	19 %	114 000
<b>Total</b>	<b>500 000 \$</b>	<b>100 %</b>	<b>600 000 \$</b>

**Évaluation** : La contrepartie serait répartie proportionnellement entre chacune des composantes du contrat, comme l'illustre le tableau ci-dessus.

*\*Western pourrait également appliquer la mesure de simplification du paragraphe IFRS 16.15, selon laquelle les composantes locatives ne sont pas séparées et sont comptabilisées comme un seul contrat de location. Toutefois, la composante non locative serait ensuite incluse au bilan, ce qui pourrait faire l'affaire de Western ou pas (c.-à-d. que la valeur des biens loués serait de respectivement 500 000 \$ ou 600 000 \$).*

## Application à un portefeuille

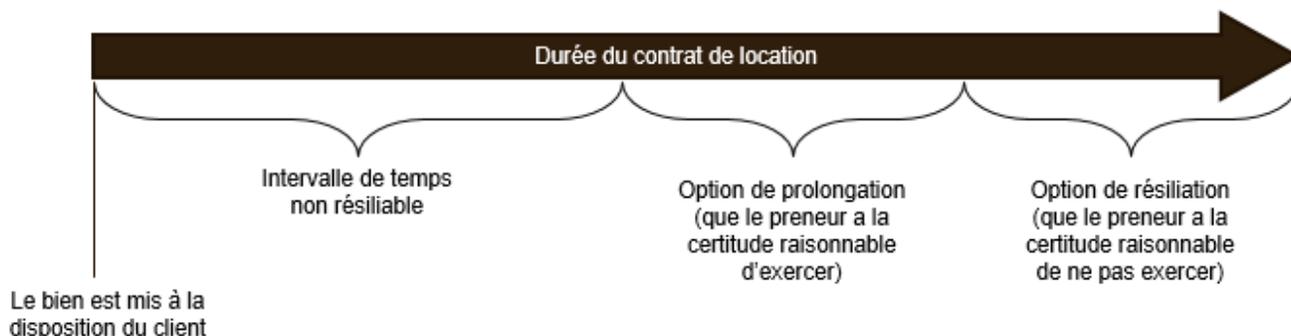
Le paragraphe IFRS 16.B1 prévoit une mesure de simplification qui permet à l'entité d'appliquer cette norme à un portefeuille de contrats de location présentant des caractéristiques similaires (contrats de location échéant à la même date dont les biens et l'environnement économique sont similaires). En d'autres termes, les dispositions de cette norme peuvent être appliquées à un portefeuille de contrats de location plutôt qu'à chacun des contrats de location.

## Durée du contrat de location

La norme définit la durée du contrat de location comme la durée non résiliable pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser un bien sous-jacent, à laquelle s'ajoutent les intervalles visés par :

- toute option de prolongation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer;
- toute option de résiliation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable de ne pas exercer.

Le contrat de location commencerait à la date à laquelle un bailleur met un bien sous-jacent à la disposition d'un preneur, y compris tout intervalle de temps durant lequel ce bien peut être utilisé gratuitement.



Lorsqu'elle évalue la durée de l'intervalle de temps durant lequel le contrat de location est non résiliable, l'entité doit déterminer l'intervalle de temps durant lequel le contrat est exécutoire. Un contrat de location n'est plus exécutoire lorsque le preneur et le bailleur ont le droit de le résilier sans la permission de l'autre partie et en ne s'exposant qu'à une pénalité négligeable.

a) *Qu'advient-il si seul le preneur a le droit de résilier le contrat de location?*

Au moment de déterminer la durée du contrat de location, l'entité prend en considération l'option de résiliation de ce contrat. Elle peut y inclure ou non l'intervalle de temps visé par le droit de résilier le contrat de location en fonction des faits et circonstances (c.-à-d. selon qu'elle a ou non un avantage économique à prolonger le contrat de location pendant cet intervalle).

b) *Qu'advient-il si seul le bailleur a le droit de résilier le contrat de location?*

L'intervalle de temps visé par l'option du bailleur de résilier le contrat de location est inclus dans la période au cours de laquelle le contrat de location est non résiliable. Autrement dit, il n'est pas nécessaire d'évaluer si le bailleur exercera son option.

La détermination de la durée du contrat de location ne doit pas être négligée, car cette estimation est un élément clé du calcul de l'obligation locative.

## Options de prolongation ou de résiliation du contrat de location

Comme il est indiqué ci-dessus, une évaluation appropriée de la probabilité qu'un preneur exerce son droit de prolonger ou de résilier le contrat de location est essentielle pour déterminer la durée adéquate du contrat de location.

L'analyse doit tenir compte de tous les faits et circonstances pertinents faisant que le preneur a un avantage économique à exercer ou non l'option, y compris les changements dans les faits et circonstances attendus entre le début du contrat de location et la date d'exercice de cette option.

Plus l'intervalle non résiliable est court, plus le preneur risque d'exercer une option de prolongation ou de ne pas exercer une option de résiliation, puisque les coûts relatifs à l'obtention d'un bien de remplacement sont d'autant plus importants que l'intervalle de temps non résiliable est court.

En outre, un preneur est susceptible d'exercer une option de prolongation ou de ne pas exercer une option de résiliation si cette option est combinée avec une ou plusieurs autres modalités contractuelles (p. ex., une garantie de valeur résiduelle), de telle sorte que le preneur garantit au bailleur un paiement substantiellement identique que l'option soit exercée ou non.

Pour faciliter son évaluation des options, l'entité peut se poser les questions suivantes :

- Les conditions sont-elles favorables ou défavorables au preneur pour les intervalles de temps visés par l'option (périodes optionnelles) par rapport aux taux du marché (le montant des paiements fixes, variables ou conditionnels au cours des périodes optionnelles, les pénalités, etc.)?
- Le preneur devra-t-il apporter des améliorations locatives importantes au bien sous-jacent au cours de la durée du contrat de location?
- Des coûts importants sont-ils associés à la résiliation du contrat de location? (p. ex., négociation, déménagement, recherche d'un autre bien sous-jacent adapté aux besoins du preneur, intégration d'un nouveau bien aux activités du preneur, pénalités de résiliation du contrat de location et autres coûts semblables)
- Quelle importance le bien sous-jacent présente-t-il pour les activités du preneur? (Le bien a-t-il une nature spécifique? Quelle est la disponibilité des solutions de rechange valables?)
- Des conditions doivent-elles être remplies pour que l'option puisse être exercée? Si oui, quelle est la probabilité que ces conditions soient remplies?
- Le preneur a-t-il l'habitude d'exercer des options de prolongation ou de ne pas exercer des options de résiliation, et les raisons économiques qui sous-tendent ces pratiques sont-elles toujours pertinentes?

**Exemple de détermination de la durée du contrat de location** (adaptation de l'exemple 13 du paragraphe IFRS 16.IE5)

LC Laboratories (« LCL ») est une société de services de laboratoire spécialisée en chimie de l'environnement, en analyse agricole et alimentaire ainsi qu'en surveillance de la qualité de l'air. Elle conclut un contrat non résiliable de dix ans pour la location de trois étages d'un immeuble afin d'y exercer ses essais en laboratoire. Au terme du contrat de location, LCL a l'option d'en prolonger la durée de cinq ans. Avant d'emménager dans l'immeuble, LCL procède à des améliorations locatives mineures visant à adapter l'espace pour y accueillir du matériel de laboratoire. Bien que l'immeuble constitue un bien important dans l'exercice des activités de LCL, l'espace n'est pas hautement spécifique aux fins poursuivies, car la société possède du matériel d'analyse clé pouvant être déplacé, au besoin. De plus, LCL n'a pas déménagé de façon régulière par le passé; toutefois, compte tenu du ralentissement économique actuel, elle a été en mesure de négocier des conditions favorables qui l'ont décidé à déplacer ses activités dans le nouvel immeuble loué.

Quelle sera la durée du contrat de location de l'immeuble?

**Évaluation :** Au terme de la période de dix ans, la direction de LCL prend en considération les faits suivants :

- elle estime que les améliorations locatives effectuées n'ont pas entraîné de changement majeur à l'immeuble;
- l'immeuble n'est pas hautement spécifique à ses besoins, et elle pourrait emménager dans un autre endroit, au besoin;
- son passé indique qu'elle ne déménage pas régulièrement, mais la conjoncture économique lui a permis de négocier des conditions de contrat de location favorables.

La direction de LCL s'appuie donc sur ces faits pour déterminer que la durée du contrat de location sera de dix ans. Bien qu'elle ne déménage pas fréquemment, LCL ne peut prévoir si, dans dix ans, elle aura besoin d'un nouvel emplacement pour gérer sa croissance. De plus, les autres facteurs permettent de conclure que, si LCL devait partir après la durée initiale de dix ans, elle pourrait le faire sans entraîner un poids financier.

**Nouvelle appréciation de la durée du contrat de location**

La durée du contrat de location peut changer s'il devient plus probable que le preneur exerce son option de prolongation ou de résiliation. Par conséquent, le preneur doit réapprécier s'il a la certitude raisonnable d'exercer ou non une option de prolongation ou de résiliation, s'il se produit un événement ou un changement de circonstances important qui satisfait aux deux conditions suivantes :

- il dépend de la volonté du preneur;
- il a une incidence sur la question de savoir si le preneur a la certitude raisonnable d'exercer une option qu'il n'avait pas incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location, ou inversement (p. ex., améliorations locatives importantes, modification ou personnalisation du bien sous-jacent qui n'était pas prévue au début du contrat de location, ou une décision d'affaires, comme la cession d'une unité opérationnelle).

Si la durée du contrat de location change ultérieurement par suite de cette nouvelle appréciation, le preneur est tenu de réévaluer l'obligation locative. Le preneur utilisera un taux d'actualisation révisé à la date de la nouvelle appréciation.

Quant au bailleur, il n'est pas tenu de réévaluer la durée du contrat de location après que celui-ci a commencé.

La durée du contrat de location doit également être ajustée si le temps pour lequel le contrat de location est non résiliable change. Voici quelques exemples :

- Le preneur exerce ou non une option de prolongation ou de résiliation donnée, selon s'il l'avait préalablement incluse ou non dans sa détermination de la durée du contrat de location.
- Il survient un événement qui :
  - oblige le preneur à exercer une option qu'il n'avait pas incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location;
  - interdit au preneur d'exercer une option qu'il avait incluse dans sa détermination de la durée du contrat de location.

**Exemple de nouvelle appréciation de la durée du contrat de location** (adaptation de l'exemple 13 du paragraphe IFRS 16.IE5)

Supposons qu'au cours de la sixième année du contrat de location, LCL (de l'exemple précédent) fait l'acquisition d'une nouvelle filiale (« FIL »). FIL loue déjà un espace dans un autre immeuble. Le contrat de location conclu par FIL comporte une option de résiliation exercable. Par suite de l'acquisition, LCL a besoin d'un espace pour s'adapter à l'augmentation des effectifs. Afin de réduire les coûts, LCL :

- conclut un contrat distinct de huit ans pour la location, dans l'immeuble où elle loue actuellement un espace, de deux étages additionnels qu'elle pourra occuper à compter de la fin de la septième année;
- résilie plus tôt le contrat de location conclu par FIL, soit au début de la huitième année.

**Évaluation :** L'acquisition de FIL et le déménagement de ses effectifs dans l'immeuble où LCL loue actuellement un espace constituent un événement important dans le contrôle de LCL et ont une incidence sur son intention d'exercer ou non une option de prolongation qu'elle n'avait pas incluse auparavant dans son appréciation de la durée du contrat de location. Autrement dit, ce déménagement de personnel fait que LCL a un avantage économique à prolonger le contrat de location initial après la période de dix ans au cours de laquelle le contrat est non résiliable.

À l'issue de la sixième année, LCL conclut donc qu'elle a maintenant la certitude raisonnable d'exercer l'option de prolonger son contrat de location initial par suite de son acquisition et du déménagement prévu de FIL. Par conséquent, la durée du contrat de location serait maintenant considérée comme se prolongeant jusqu'à la fin de la quinzième année (le nouveau contrat de location de huit ans commence à la fin de la septième année (sept ans + huit ans = 15 ans)).

## Comptabilité du preneur

### Comptabilisation et évaluation

Un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative doivent être comptabilisés à la date de début de tous les contrats de location, à moins que ceux-ci ne remplissent les conditions d'admissibilité aux exemptions relatives à la comptabilisation (durée du contrat de location de moins de douze mois ou bien sous-jacent de faible valeur). Abordons plus en détail l'évaluation de ces éléments.

#### Évaluation initiale

##### Obligation locative

Au début du contrat de location, le preneur comptabilise et évalue une obligation locative.

Obligation locative = valeur actualisée des paiements de loyers établie selon le taux d'intérêt implicite du contrat de location.



Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est le taux d'intérêt qui rend la valeur actualisée a) des paiements de loyers et b) de la valeur résiduelle non garantie égale à la somme i) de la juste valeur du bien sous-jacent et ii) des coûts directs initiaux du bailleur.

Selon le paragraphe IFRS 16.26, si le taux d'intérêt implicite du contrat de location ne peut être déterminé facilement, le preneur peut utiliser son taux d'emprunt marginal.

Il est probable que le preneur utilise le taux d'emprunt marginal, car il pourrait ne pas connaître les coûts directs initiaux engagés par le bailleur et en savoir peu sur la façon dont ce dernier a déterminé la valeur résiduelle attendue du bien sous-jacent à la fin du contrat de location.

Le taux d'emprunt marginal du preneur est l'intérêt que le preneur aurait à payer pour emprunter, pour une durée et avec une garantie similaires, les fonds nécessaires pour se procurer un bien de valeur similaire à l'actif au titre du droit d'utilisation dans un environnement économique similaire.

Voici les paiements compris dans l'obligation locative selon le paragraphe IFRS 16.27 :

- a) les paiements fixes (y compris en substance), déduction faite des avantages incitatifs à la location à recevoir;
- b) les paiements de loyers variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux (p. ex., des paiements liés à un indice d'inflation ou à un taux d'intérêt de référence, comme le taux préférentiel de la Banque du Canada, ou les paiements qui varient suivant les taux de location du marché);
- c) les sommes que le preneur s'attend à devoir payer au bailleur au titre de garanties de valeur résiduelle;
- d) le prix d'exercice de l'option d'achat que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer;
- e) les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète la résiliation avant terme.

Il est à noter que les paiements variables ne sont inclus dans l'obligation locative que s'ils reposent sur un indice ou un taux. Par conséquent, les paiements qui reposent uniquement sur un pourcentage de l'utilisation ou de la production (p. ex., les produits tirés de la vente de marchandises fabriquées au moyen du bien loué) ne sont habituellement pas compris dans l'obligation locative. Dans certains cas, toutefois, une part des paiements variables peut également être composée de paiements fixes en substance, par exemple si le contrat prévoit des paiements minimums. Ces concepts sont illustrés dans les exemples ci-dessous.

#### **Exemple de paiements de loyers variables liés à un indice ou à un taux** (adaptation de l'exemple 14 du paragraphe IFRS 16.IE6)

Supposons que les paiements de loyers annuels de LCL, la société de l'exemple précédent, s'élèvent à 120 000 \$ (10 000 \$ par mois). Le contrat stipule que les paiements de loyers augmenteront chaque année suivant l'indice des prix à la consommation (« IPC »). L'IPC à la date de début s'établit à 100.

**Évaluation :** L'évaluation initiale de l'obligation locative reposerait sur l'IPC à la date de début du contrat de location et tiendrait compte des paiements de loyers annuels de 120 000 \$ pour la durée du contrat de location. À la fin de la première année, l'IPC passe à 105. À ce moment-là, l'obligation locative serait alors recalculée en tenant compte des paiements de loyers futurs de 126 000 \$ ajustés en fonction de l'IPC (120 000 \$ x 105 / 100).

a) *Que sont les paiements fixes en substance?*

Les paiements fixes en substance sont des paiements qui peuvent être variables, mais qui, en substance, sont inévitables. Voici des exemples de ce type de paiements :

- les paiements sont structurés comme des paiements de loyers variables, mais ils ne le sont pas véritablement (c.-à-d. que les clauses leur donnant un caractère variable ne correspondent à aucune réalité économique);
- il y a plus d'une série de paiements que le preneur pourrait effectuer, mais une seule de ces séries est réaliste;
- il y a plus d'une série de paiements réaliste que le preneur pourrait effectuer et ce dernier doit absolument en effectuer au moins une (c.-à-d. qu'il y a un minimum).

### Exemple de paiements de loyers en substance

HD Environmental Services (« HD ») fournit des services professionnels d'assainissement planifié, d'intervention en cas d'urgence sur terre et en mer, ainsi que de transport et d'élimination des déchets. HD possède une flotte de camions aspirateurs servant à l'exercice de ses activités de transport et d'élimination des déchets. Au cours de l'année, HD conclut un contrat pour la location d'un nouveau camion aspirateur. Les paiements de loyers sont fonction du nombre d'heures de fonctionnement du camion par mois. Le contrat stipule que le paiement minimum est calculé sur la base de 150 heures par mois. HD s'attend à exploiter le camion aspirateur entre 200 et 250 heures par mois.

Le contrat contient-il des paiements fixes en substance?

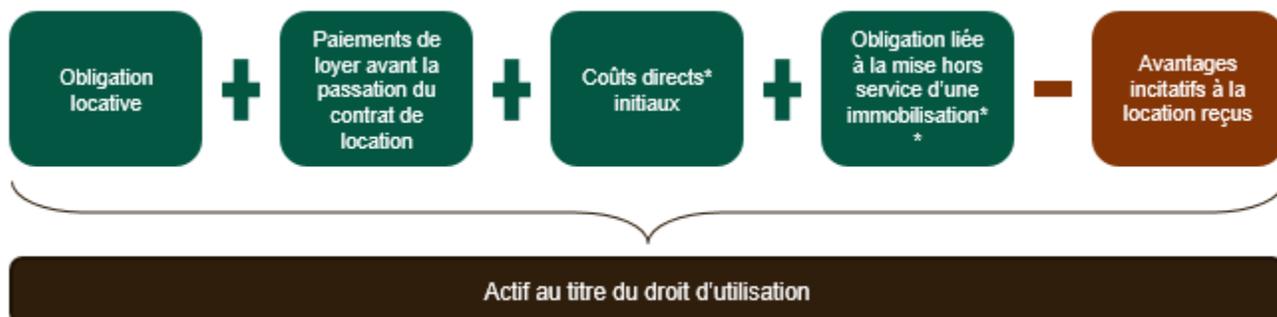
**Évaluation :** Le contrat contient des paiements fixes en substance fondés sur un minimum de 150 heures par mois. Ces paiements sont pris en compte dans l'évaluation initiale de l'obligation locative, car HD a la certitude raisonnable que le seuil d'heures minimales sera toujours atteint. Les paiements de loyers additionnels, lesquels sont calculés selon les heures de fonctionnement excédentaires par mois, constituent des paiements variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux. Par conséquent, les paiements de loyers additionnels ne sont pas pris en compte dans l'évaluation initiale de l'obligation locative.

b) *Comment les paiements variables qui ne sont pas pris en compte dans l'obligation locative sont-ils traités (c.-à-d. ceux qui ne sont pas fonction d'un taux ou d'un indice et qui ne sont pas des paiements de loyers fixes en substance)?*

Ils sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle se produit l'événement ou la situation qui est à l'origine de ces paiements, à moins qu'ils ne soient incorporés dans le résultat net ou la valeur comptable d'un autre actif, s'il y a lieu.

### Actif au titre du droit d'utilisation

À la date de début, le preneur comptabilise et évalue au coût l'actif au titre du droit d'utilisation. Le coût se compose des éléments suivants :



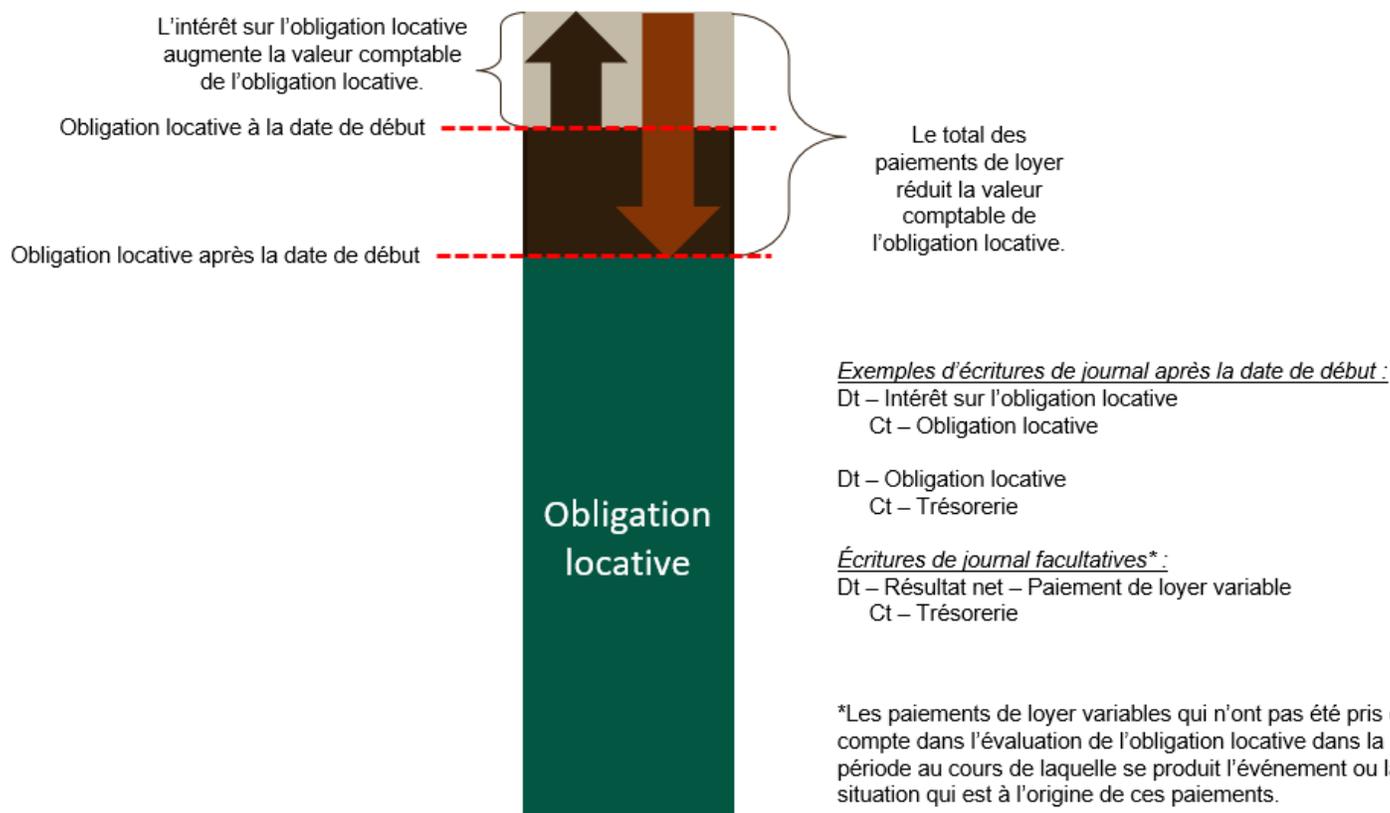
\*La définition des coûts directs initiaux est conforme à celle des coûts marginaux d'obtention d'un contrat contenue dans l'IFRS 15. Ce sont les coûts engagés pour l'obtention d'un contrat de location qui n'auraient pas été engagés autrement. D'ordinaire, ces coûts comprennent les commissions, les frais juridiques (p. ex., les coûts relatifs à la passation du contrat de location) et les frais administratifs liés à la négociation des termes et conditions du contrat de location. Les frais généraux ou les coûts associés à l'obtention d'offres de contrats de location ne sont habituellement pas des coûts directs.

\*\*L'obligation liée à la mise hors service d'une immobilisation comporte une estimation des coûts engagés par le preneur pour :

- le démantèlement et l'enlèvement du bien sous-jacent;
- la restauration du lieu où se trouve le bien sous-jacent;
- la remise du bien sous-jacent dans l'état déterminé par les termes et conditions du contrat de location (à moins que ces coûts ne soient engagés pour produire des stocks).

### Évaluation ultérieure de l'obligation locative

L'obligation locative est ultérieurement évaluée de la même manière que les passifs financiers compris dans le champ d'application de l'IAS 39, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, de sorte que la valeur comptable de l'obligation locative soit évaluée au coût amorti et que la charge d'intérêts soit répartie sur la durée du contrat de location.



De plus, après la date de début, l'obligation locative serait réévaluée en cas de modifications du contrat de location (se reporter à la partie du présent guide *Nouvelle appréciation de l'obligation locative par suite de modifications au contrat de location*) ou pour refléter les changements apportés aux paiements de loyers (p. ex., les paiements fixes en substance abordés dans la partie *Évaluation initiale* du présent guide).

Aux termes de l'IFRS 16, le preneur ne peut évaluer les obligations locatives à la juste valeur après l'évaluation initiale.

*Nouvelle appréciation de l'obligation locative par suite de modifications apportées aux paiements de loyers*

La réévaluation de l'obligation locative est portée en ajustement de l'actif au titre du droit d'utilisation. Dans le cas où la valeur comptable de l'actif est déjà à zéro, l'ajustement qui découle de la nouvelle appréciation est comptabilisé en résultat net.

L'obligation locative est réévaluée en utilisant les paiements de loyers révisés ou au moyen d'un taux d'actualisation inchangé ou révisé, selon la situation, comme l'illustre le tableau suivant :

Changement dans :	Utiliser un taux d'actualisation révisé?
Les sommes que le preneur s'attend à devoir payer au bailleur au titre d'une garantie de valeur résiduelle.	Non – actualiser les paiements de loyers révisés (y compris l'option d'achat) sur la durée du contrat de location au moyen du taux d'actualisation courant, à moins que le changement dans les paiements de loyers ne soit lié à une fluctuation d'un taux variable.
Les paiements de loyers futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux utilisé pour déterminer ces paiements, par exemple un changement visant à refléter les variations des taux de location du marché à la suite d'une étude de ces taux.	
La durée du contrat de location.	

L'évaluation visant à déterminer si une option d'achat sera exercée.	Oui – actualiser les paiements de loyers révisés (y compris l'option d'achat) sur la durée du contrat de location au moyen du nouveau taux d'actualisation.
--	---

Le taux d'actualisation révisé est le taux d'intérêt implicite du contrat de location pour la durée restante, s'il est possible de le déterminer facilement. Sinon, le preneur doit utiliser son taux d'emprunt marginal à la date de la réévaluation.

*Nouvelle appréciation de l'obligation locative par suite de modifications au contrat de location*

Une modification de contrat de location s'entend d'un changement dans l'étendue ou la contrepartie de ce dernier par rapport aux termes et conditions initiaux. Il peut s'agir d'ajouter ou de retirer le droit d'utiliser un ou plusieurs biens sous-jacents.

<b>Modification</b>	<b>Comptabilisation comme un contrat de location distinct?</b>	<b>Incidence</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Élargissement de l'étendue du contrat (biens sous-jacents additionnels).</li> <li>Augmentation de la contrepartie prévue au contrat de location d'un montant équivalent au prix distinct du droit d'utilisation ajouté, compte tenu, le cas échéant, des ajustements apportés à ce prix pour refléter les circonstances.</li> </ul>	Oui – comptabiliser comme un contrat de location distinct.	Comptabilisation comme un contrat de location distinct au prix distinct du droit d'utilisation ajouté.
Diminution de l'étendue du contrat.	Non – n'est pas un contrat de location distinct.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réévaluer l'obligation locative au moyen d'un taux d'actualisation révisé.</li> <li>Réduire la valeur de l'actif au titre du droit d'utilisation pour refléter la résiliation partielle ou totale du contrat de location.</li> <li>Comptabiliser le gain ou la perte correspondant.</li> </ul>
Autres modifications	Non – ne constituent pas un contrat de location distinct.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réévaluer l'obligation locative au moyen d'un taux d'actualisation révisé.</li> <li>Apporter un ajustement correspondant à l'actif au titre du droit d'utilisation.</li> </ul>

**Évaluation ultérieure de l'actif au titre du droit d'utilisation**

À la date de début, le preneur doit évaluer au coût l'actif au titre du droit d'utilisation.

Selon le type de l'actif au titre du droit d'utilisation, celui-ci doit être ultérieurement évalué au coût ou selon le modèle de la réévaluation ou de la juste valeur, comme l'illustre le tableau suivant :

Type d'actif au titre du droit d'utilisation	Évaluation ultérieure
Catégorie d'immobilisations corporelles à laquelle l'entité applique le modèle de la réévaluation décrit dans l'IAS 16 <i>Immobilisations corporelles</i> .	L'entité peut choisir d'appliquer le modèle de la réévaluation à tous les actifs au titre du droit d'utilisation appartenant à cette catégorie. Sinon, elle utilise le modèle du coût.
Immeubles de placement qui répondent à la définition de l'IAS 40 <i>Immeubles de placement</i> , si le preneur applique le modèle de la juste valeur à ses immeubles de placement.	Appliquer le modèle de la juste valeur décrit dans l'IAS 40.
Autre	Appliquer le modèle du coût (c.-à-d. que l'actif au titre du droit d'utilisation est évalué au coût, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, s'il y a lieu).

Si l'obligation locative est révisée par suite d'une réévaluation ou d'une modification de contrat de location présentées précédemment, le coût de l'actif au titre du droit d'utilisation est ajusté en conséquence.

La période au cours de laquelle le preneur amortit l'actif au titre du droit d'utilisation est établie selon les situations suivantes :

Situation	Période d'amortissement
Le contrat a pour effet, au terme de sa durée, de transférer au preneur la propriété du bien.	De la date de début jusqu'au terme de la durée d'utilité de l'actif.
Le preneur a une option d'achat exerçable.	
La propriété n'est pas transférée et le preneur n'exercera pas son option d'achat.	De la date de début jusqu'à la première des dates suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>le terme de la durée d'utilité de l'actif;</li> <li>le terme du contrat de location.</li> </ul>

L'IAS 36 *Dépréciation d'actifs* permet de déterminer si l'actif au titre du droit d'utilisation s'est déprécié et de mesurer cette dépréciation.

**Exemples d'évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative du preneur par suite d'un changement de la durée du contrat de location (adaptation de l'exemple 13 du paragraphe IFRS 16.IE5)**
**Exemple 1**

Poursuivons avec LCL, la société des exemples 6 et 7. Supposons que LCL conclut un contrat de dix ans pour la location de trois étages d'un immeuble. Le contrat de location contient une option permettant de le prolonger de cinq ans. Les paiements annuels des loyers sont exigibles au début de l'année et s'établissent à 50 000 \$ pour les dix premières années, puis ils passent à 55 000 \$ pour la période de prolongation facultative. LCL paie des coûts directs initiaux de 20 000 \$ (une commission de 5 000 \$ remise à un agent immobilier et un paiement de 15 000 \$ versé à un ancien locataire qui occupait l'espace loué). La société de gestion immobilière (bailleur) accepte de rembourser à LCL la commission immobilière de 5 000 \$ à titre d'avantage incitatif à la location.

À la date de début, le preneur conclut qu'il n'a pas la certitude raisonnable d'exercer l'option de prolongation du contrat de location et, par conséquent, il détermine que la durée du contrat de location est de dix ans.

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location ne peut être facilement déterminé Le taux d'emprunt marginal de LCL est de 5 % par année.

Comment l'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative seraient-ils initialement évalués?

**Exemples d'évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative du preneur par suite d'un changement de la durée du contrat de location (suite)**

**Évaluation :** À la date de début du contrat de location, LCL est tenue d'effectuer le premier paiement annuel de loyer de 50 000 \$, paie des coûts directs initiaux de 20 000 \$ et reçoit un avantage incitatif à la location de 5 000 \$. Par conséquent, LCL évalue l'obligation locative à la valeur actualisée des neuf paiements de loyers restants de 50 000 \$, calculée au moyen du taux d'intérêt annuel de 5 %, ce qui donne un montant de 355 391 \$ (Valeur actualisée = Montant du paiement  $\times [(1 - (1 + i)^{-n}) \div i] = 50\,000 \times [(1 - (1,05^{-9})) \div 0,05]$ ).

Par conséquent, LCL passerait initialement les écritures de journal ci-dessous afin de comptabiliser l'incidence du contrat de location de l'immeuble :

Débit – Actif au titre du droit d'utilisation	405 391 \$	
Crédit – Obligation locative		355 391 \$
Crédit – Trésorerie (paiement de loyer pour la première année)		50 000
Débit – Actif au titre du droit d'utilisation	20 000 \$	
Crédit – Trésorerie (coûts directs initiaux)		20 000 \$
Débit – Trésorerie (avantage incitatif à la location)	5 000 \$	
Crédit – Actif au titre du droit d'utilisation		5 000 \$

**Exemple 2**

Dans l'exemple fourni dans la partie *Nouvelle appréciation de l'obligation locative* du présent guide, LCL fait l'acquisition d'une nouvelle filiale (« FIL ») pendant la sixième année du contrat de location. FIL louait auparavant un espace dans un autre immeuble aux termes d'un contrat de location résilié par LCL par application d'une clause de résiliation. LCL a ensuite conclu un contrat distinct visant la location de deux autres étages dans l'immeuble où elle loue un espace afin de s'adapter à l'augmentation des effectifs. Le nouveau contrat de location distinct est d'une durée de huit ans; l'espace pourra être occupé à la fin de la septième année, et l'ancien contrat de location de FIL prendra fin au début de la huitième année.

Dans cet exemple, LCL réévalue la durée du contrat de location à 15 ans, car elle a un avantage économique à exercer son option de prolongation.

Supposons qu'à la fin de la sixième année, le taux d'emprunt marginal annuel de LCL passe à 6 % et que la société amortit l'actif au titre du droit d'utilisation selon la méthode linéaire.

**1. Quelle est l'évaluation ultérieure de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative pour les années 1 à 6?**

**Évaluation :** Le tableau d'amortissement ci-dessous présente en détail les changements à l'obligation locative et à l'actif au titre du droit d'utilisation pour les années 1 à 6 :

Année	Obligation locative				Actif au titre du droit d'utilisation			
	(A) Solde d'ouverture	(B) Paiement de loyer	(C) (A) - (B)	(C) × Charge d'intérêts de 5 %	Solde de clôture	Solde d'ouverture	Dotation aux amortissements	Solde de clôture
1	<b>355 391 \$</b>	–	355 391 \$	17 770 \$	<b>373 161 \$</b>	<b>420 391 \$</b>	(42 039 \$)	<b>378 352 \$</b>
2	<b>373 161</b>	(50 000)	323 161	16 158	<b>339 319</b>	<b>378 352</b>	(42 039)	<b>336 313</b>
3	<b>339 319</b>	(50 000)	298 319	14 466	<b>303 785</b>	<b>336 313</b>	(42 039)	<b>294 274</b>
4	<b>303 785</b>	(50 000)	253 785	12 689	<b>266 474</b>	<b>294 274</b>	(42 039)	<b>252 235</b>
5	<b>266 474</b>	(50 000)	216 474	10 823	<b>227 297</b>	<b>252 235</b>	(42 039)	<b>210 196</b>
6	<b>227 297</b>	(50 000)	177 297	8 865	<b>186 162</b>	<b>210 196</b>	(42 039)	<b>168 157</b>

Le solde de l'obligation locative commence à 355 391 \$, comme il a été déterminé dans l'exemple 1 ci-dessus. À l'aide du taux d'emprunt marginal de 5 %, la charge d'intérêts est calculée annuellement à partir du solde de l'obligation locative diminué du paiement de loyer annuel effectué au début de l'année. À la fin de la sixième année (avant la comptabilisation du changement de la durée du contrat de location – voir l'analyse ci-après), l'obligation locative est de 186 162 \$.

**Exemples d'évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative du preneur par suite d'un changement de la durée du contrat de location (suite)**

L'actif au titre du droit d'utilisation est amorti selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location initial de dix ans; par conséquent, une dotation aux amortissements annuelle de 42 039 \$ (actif au titre du droit d'utilisation = valeur actualisée des paiements de loyer de 405 391 \$ majorée des coûts directs initiaux de 20 000 \$ et diminuée de l'avantage incitatif à la location de 5 000 \$ = 420 391 \$ ÷ 10 ans = dotation aux amortissements de 42 039 \$) est comptabilisée pour les années 1 à 6. À la fin de la sixième année, un actif au titre du droit d'utilisation de 168 157 \$ est comptabilisé.

**2. Quelle est l'incidence du changement de la durée du contrat de location sur l'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative pour les années 7 à 15?**

**Évaluation :** LCL réévalue l'obligation locative pour les années 7 à 15 selon un taux d'actualisation révisé de 6 %. L'obligation locative révisée est fondée sur la valeur actualisée des quatre paiements restants de 50 000 \$, puis sur les cinq paiements additionnels de 55 000 \$. La valeur actualisée révisée des paiements de loyer s'établit à 378 174 \$, soit un montant de 50 000 \$ exigible immédiatement auquel s'ajoute la valeur actualisée des trois paiements futurs de 50 000 \$ et des cinq paiements futurs de 55 000 \$.

Par conséquent, LCL devra augmenter l'obligation locative pour la faire passer de 186 162 \$ (la valeur comptable antérieure à la fin de la sixième année d'après le tableau d'amortissement ci-dessus) à 378 174 \$, ce qui constitue une différence de 192 012 \$. LCL comptabilisera l'ajustement ci-après à l'obligation locative et à l'actif au titre du droit d'utilisation :

Débit – Actif au titre du droit d'utilisation	192 012 \$
Crédit – Obligation locative	192 012 \$

Ainsi, le solde d'ouverture de l'actif au titre du droit d'utilisation pour la septième année s'établit à 360 169 \$ (le solde de clôture de 168 157 \$ d'après le tableau d'amortissement ci-dessus, majoré de l'ajustement de 192 012 \$).

L'incidence du changement à l'obligation locative et à l'actif au titre du droit d'utilisation pour les années 7 à 15 est présentée dans le tableau d'amortissement suivant :

Année	Obligation locative				Actif au titre du droit d'utilisation			
	(A) Solde d'ouverture	(B) Paiement de loyer	(C) (A) - (B)	(C) × Charge d'intérêts de 6 %	Solde de clôture	Solde d'ouverture	Dotation aux amortissements	Solde de clôture
7	<b>378 174 \$</b>	(50 000 \$)	328 174 \$	19 690 \$	<b>347 864 \$</b>	<b>360 169 \$</b>	(40 019 \$)	<b>320 150 \$</b>
8	<b>347 864</b>	(50 000)	297 864	17 872	<b>315 736</b>	<b>320 150</b>	(40 019)	<b>280 131</b>
9	<b>315 736</b>	(50 000)	265 736	15 944	<b>281 680</b>	<b>280 131</b>	(40 019)	<b>240 112</b>
10	<b>281 680</b>	(50 000)	231 680	13 901	<b>245 581</b>	<b>240 112</b>	(40 019)	<b>200 093</b>
11	<b>245 581</b>	(55 000)	190 581	11 435	<b>202 016</b>	<b>200 093</b>	(40 019)	<b>160 074</b>
12	<b>202 016</b>	(55 000)	147 016	8 821	<b>155 837</b>	<b>160 074</b>	(40 019)	<b>120 055</b>
13	<b>155 837</b>	(55 000)	100 837	6 050	<b>106 887</b>	<b>120 055</b>	(40 019)	<b>80 036</b>
14	<b>106 887</b>	(55 000)	51 887	3 113	<b>55 000</b>	<b>80 036</b>	(40 018)	<b>40 018</b>
15	<b>55 000</b>	(55 000)	–	–	<b>–</b>	<b>40 018</b>	(40 018)	<b>–</b>

Comme pour les années 1 à 6, l'obligation locative est ajustée pour tenir compte des paiements de loyer et de la charge d'intérêts, mais le taux d'intérêt change, pour passer à 6 %.

De plus, un ajustement visant à refléter le changement linéaire sur les neuf années restantes du contrat de location est également apporté à la dotation aux amortissements de l'actif au titre du droit d'utilisation, laquelle s'établit annuellement à 40 019 \$ (solde d'ouverture de l'actif au titre du droit d'utilisation de 360 169 \$ ÷ 9 ans).

## Présentation

### État de la situation financière

Le preneur présente les éléments suivants :

- Les actifs au titre de droits d'utilisation, séparément des autres actifs. Si les actifs au titre des droits d'utilisation ne sont pas présentés séparément dans l'état de la situation financière, le preneur :
  - les inclut dans les postes où les biens sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient;
  - indique les postes de l'état de la situation financière dans lesquels ces actifs au titre de droits d'utilisation sont inclus.

Cette exigence ne s'applique pas aux actifs au titre de droits d'utilisation qui répondent à la définition d'un immeuble de placement et qui doivent donc être présentés en tant qu'immeuble de placement dans l'état de la situation financière.

- Les obligations locatives, séparément des autres passifs. Si l'obligation locative n'est pas présentée séparément dans l'état de la situation financière, le preneur indique les postes dans lesquels ces obligations locatives sont incluses.

### État du résultat net et des autres éléments du résultat global

- La charge d'intérêts sur l'obligation locative est présentée séparément de l'amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation.

### Tableau des flux de trésorerie

- Activités d'exploitation :
  - les paiements de loyer au titre de contrats de location à court terme;
  - les paiements de loyer au titre de contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur;
  - les paiements de loyer variables qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation de l'obligation locative.
- Activités de financement :
  - les sorties de trésorerie se rapportant au principal de l'obligation locative;
- les sorties de trésorerie se rapportant à la charge d'intérêts sur l'obligation locative en appliquant les dispositions de l'IAS 7 relatives aux intérêts versés (c.-à-d., présentées séparément et classées de façon permanente d'une période à l'autre dans les activités d'exploitation, d'investissement ou de financement).

## Informations à fournir

Le preneur fournit dans les notes les informations qui donnent aux utilisateurs des états financiers une base leur permettant d'apprécier l'incidence qu'ont sur lui les contrats de location. Par conséquent, les notes doivent contenir les montants suivants pour la période de présentation de l'information financière :

### Informations à fournir ayant trait à l'état de la situation financière

- les entrées d'actifs au titre de droits d'utilisation;
- la valeur comptable des actifs au titre de droits d'utilisation à la date de clôture, par catégorie de biens sous-jacents;
- une analyse des échéances des obligations locatives conformément aux paragraphes 39 et B11 de l'IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir*, séparément des analyses des échéances des autres passifs financiers.

### Informations à fournir ayant trait à l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global

- la dotation aux amortissements pour les actifs au titre de droits d'utilisation, par catégorie de biens sous-jacents;
- la charge d'intérêts sur les obligations locatives;
- les charges relatives aux contrats de location à court terme et de biens de faible valeur pour lesquels l'exemption relative à la comptabilisation a été appliquée (se reporter à la partie *Exemptions relatives à la comptabilisation* du présent guide), ce qui ne comprend pas les charges relatives aux contrats de location dont la durée est de moins d'un mois;
- les charges relatives aux paiements de loyer variables non incluses dans l'obligation locative;
- les produits de sous-location tirés d'actifs au titre de droits d'utilisation;
- les profits ou pertes résultant de transactions de cession-bail.

### Informations à fournir ayant trait au tableau des flux de trésorerie

- le total des sorties de trésorerie relatives aux contrats de location.

### Autres considérations relatives aux informations à fournir

- Pour connaître les autres considérations relatives aux informations à fournir, se reporter aux paragraphes IFRS 16.51-60.
- Pour obtenir de plus amples indications sur la présentation d'informations supplémentaires, se reporter au guide d'application fourni aux paragraphes IFRS 16.B48-B52.

## Comptabilité du bailleur

Les dispositions de l'IFRS 16 relatives à la comptabilité du bailleur sont semblables à celles de l'IAS 17. Les rubriques ci-après traiteront des exigences de l'IFRS 16.

### Classement des contrats de location

Le bailleur classe chaque contrat de location comme un contrat de location simple ou un contrat de location-financement selon la réalité de la transaction plutôt que la forme du contrat.

Contrat de location-financement	Contrat de location simple
<p>Un contrat de location-financement transfère au preneur la quasi-totalité des risques<sup>4</sup> et des avantages<sup>5</sup> inhérents à la propriété du bien sous-jacent.</p> <p>Voici des exemples de situations tirés du paragraphe IFRS 16.63 où un contrat de location serait habituellement classé comme un contrat de location-financement (individuellement ou conjointement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la propriété du bien sous-jacent est transférée au preneur au terme de la durée du contrat de location;</li> <li>▪ le preneur a l'option d'acheter le bien sous-jacent à un prix considérablement inférieur à sa juste valeur à la date de l'option (au moment de la passation du contrat de location, il est raisonnablement certain que l'option sera exercée);</li> <li>▪ la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique du bien sous-jacent, même s'il n'y a pas de transfert de propriété;</li> <li>▪ au moment de la passation du contrat de location, la valeur actualisée des paiements de loyer s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur du bien;</li> <li>▪ seul le preneur peut utiliser l'actif en raison de sa nature hautement spécifique (c.-à-d. que des modifications majeures devraient y être apportées pour qu'un tiers puisse l'utiliser).</li> </ul> <p>Voici des signes qui, individuellement ou conjointement, peuvent indiquer qu'un contrat doit être classé en tant que contrat de location-financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le preneur a la capacité de résilier le contrat de location;</li> <li>▪ les profits ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur résiduelle reviennent au preneur ou sont à sa charge (p. ex. sous la forme d'une remise de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location);</li> <li>▪ le preneur a la faculté de prolonger la location moyennant un taux de location sensiblement inférieur à ceux du marché.</li> </ul>	<p>Un contrat de location simple <u>ne répond pas</u> à la définition d'un contrat de location-financement (c.-à-d. qu'il ne transfère pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent).</p> <p>Tel qu'il est indiqué au paragraphe IFRS 16.62, les exemples et les signes laissant croire à la présence d'un contrat de location-financement présentés ci-contre ne sont pas toujours concluants. Le contrat de location du bien sous-jacent serait classé en tant que contrat de location simple si d'autres caractéristiques montrent clairement qu'il ne transfère pas la quasi-totalité des risques et des avantages liés à la propriété. Les caractéristiques qui conduiraient à classer un contrat en tant que contrat de location simple comprennent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le transfert de la propriété du bien sous-jacent au terme du contrat de location moyennant une contrepartie variable égale à sa juste valeur;</li> <li>▪ lorsque le contrat de location contient des paiements variables, ce qui a pour conséquence de ne pas transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages.</li> </ul>

Le classement d'un contrat en tant que contrat de location-financement ou contrat de location simple est déterminé à la date de passation et n'est révisé qu'en cas de modification du contrat de location. En d'autres termes, les changements touchant les estimations ou les circonstances ne sont pas considérés comme une modification du contrat de location et n'entraînent pas un nouveau classement.

Des indications d'application supplémentaires sur le classement du contrat de location par le bailleur sont fournies aux paragraphes IFRS 16.B53-B57.

<sup>4</sup> Les risques incluent la possibilité de perte par suite d'une sous-utilisation de la capacité ou encore de l'obsolescence technologique, ainsi que les variations de la rentabilité attribuables à l'évolution de la conjoncture économique.

<sup>5</sup> Les avantages peuvent se traduire par l'exploitation rentable du bien sous-jacent sur sa durée de vie économique et par un gain résultant d'une appréciation de sa valeur ou la réalisation d'une valeur résiduelle.

## Contrats de location-financement

### Évaluation initiale

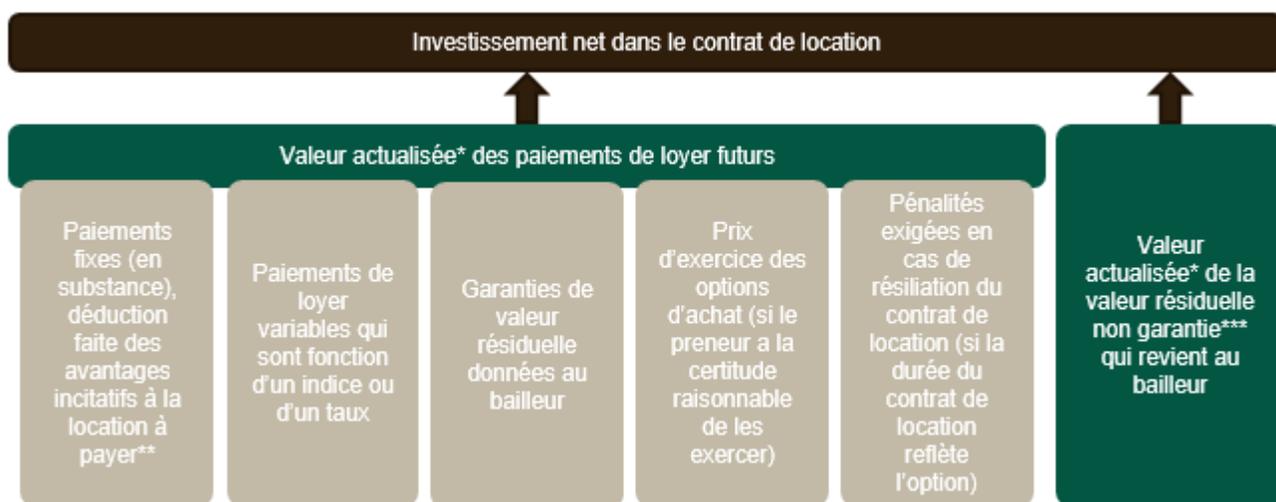
Le bailleur comptabilise dans l'état de la situation financière les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement en :

- décomptabilisant le bien sous-jacent;
- comptabilisant une créance au titre du contrat de location-financement pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

Investissement net dans le contrat de location = investissement brut<sup>6</sup> dans le contrat de location, actualisé au taux d'intérêt implicite du contrat de location.

Le bailleur utilise le taux d'intérêt implicite du contrat de location. Le taux est défini de telle manière que les coûts directs initiaux sont forcément inclus dans l'investissement net dans le contrat de location; il n'est donc pas nécessaire de les ajouter séparément.

La créance nette résultant du contrat de location-financement, ou l'investissement net dans le contrat de location, comprend les éléments suivants :



\*Le taux implicite du contrat de location est utilisé pour calculer la valeur actualisée des paiements de loyer futurs et de la valeur résiduelle non garantie.

\*\*Les avantages incitatifs à la location sont des paiements que le bailleur fait au preneur relativement au droit d'utiliser le bien sous-jacent. Ils peuvent également prendre la forme d'un remboursement ou d'une prise en charge des coûts du preneur par le bailleur.

\*\*\*La valeur résiduelle non garantie est la valeur estimée du bien loué à rendre au bailleur au terme du contrat de location, diminuée de toute valeur résiduelle garantie. Si le contrat de location, au terme de sa durée, a pour effet de transférer au preneur la propriété du bien loué, il n'y a pas de valeur résiduelle non garantie.

### Bailleurs qui sont fabricants ou distributeurs

Étant donné que les fabricants et les distributeurs donnent souvent au client le choix entre l'achat ou la location d'un bien, la location-financement d'un bien par ces derniers engendre un profit ou une perte équivalant à celui ou celle qui serait dégagé de la vente pure et simple du bien sous-jacent. Par conséquent, à la date de début du contrat de location, le fabricant ou le distributeur comptabilise les éléments ci-dessous pour chacun de ses contrats de location-financement :

<sup>6</sup> Investissement brut dans le contrat de location = paiements de loyer à recevoir par le bailleur majorés de toute valeur résiduelle non garantie qui lui revient.



- Produits – le moindre des montants suivants :
  - la juste valeur du bien sous-jacent;
  - la valeur actualisée des paiements de loyer revenant au bailleur (calculée à l'aide des taux du marché).
- Coût des ventes :
  - le coût du bien sous-jacent, ou sa valeur comptable si elle est différente, moins la valeur actualisée de la valeur résiduelle non garantie.
- Profit ou perte sur vente (c.-à-d. la différence entre les produits des activités ordinaires et le coût des ventes), indépendamment de la question de savoir si le bien sous-jacent est transféré par le preneur comme il est décrit dans l'IFRS 15.

#### Exemple de comptabilisation d'un contrat de location par un bailleur qui est fabricant ou distributeur

Copiers Inc. (« Copiers ») conclut un contrat de location de matériel de photocopie avec un cabinet d'avocats de la région. Copiers est un fabricant de matériel de photocopie qui vend et loue ses photocopieurs. Le contrat conclu entre Copiers et le cabinet d'avocats est d'une durée de cinq ans, ne contient pas d'option de renouvellement ou de résiliation et prévoit des paiements annuels de 1 500 \$ exigibles au début de chaque année. La juste valeur et la valeur comptable actuelle du matériel sont de respectivement 7 500 \$ et 6 500 \$. La valeur résiduelle non garantie estimée du matériel à la fin du contrat de location est de 500 \$. Le taux implicite du contrat de location est de 3,04 %. Comment Copiers évalue et comptabilise-t-il le contrat de location?

**Évaluation** : Copiers déterminerait d'abord l'investissement net total dans le contrat de location en calculant la valeur actualisée des paiements de loyer et de la valeur résiduelle non garantie.

La valeur actualisée des paiements de loyer calculée à l'aide d'un taux de 3,04 % s'élève à 4 826 \$ :

$$\begin{aligned} \text{Valeur actualisée d'un paiement annuel exigible} &= \text{Paiement} \times [(1 - (1 \div (1 + i)^n)) \div i] \times (1 + i) \\ &= 1\,500 \$ \times [(1 - (1 \div 1,0304^5)) \div 0,0304] \times (1,0304) \\ &= 7\,070 \$ \end{aligned}$$

La valeur actualisée de la valeur résiduelle non garantie, calculée au moyen d'un taux de 3,04 %, est de 430 \$ ( $500 \div 1,0304^5$ ).

L'investissement net de Copiers dans le contrat de location s'élève à 7 500 \$ (la somme de la créance locative (7 070 \$) et de la valeur résiduelle non garantie du bien (430 \$)).

Copiers calcule le profit ou la perte sur vente comme étant la différence entre les deux valeurs suivantes :

- la valeur actualisée des paiements de loyer, calculée au moyen de taux du marché (car elle est inférieure à la juste valeur de 7 500 \$);
- la valeur comptable du bien sous-jacent, moins la valeur résiduelle non garantie.

Le calcul est le suivant :

Valeur actualisée des paiements de loyer, calculée au moyen de taux du marché	7 070 \$
Valeur comptable du bien loué (6 500 \$), moins la valeur résiduelle non garantie du bien (430 \$)	<u>6 070</u>
Profit sur vente	<u>1 000 \$</u>

Les produits des activités ordinaires comptabilisés par Copiers au début du contrat de location correspondraient au montant de la créance locative (7 070 \$). Le coût des ventes comptabilisé serait la différence entre la valeur comptable du bien loué (6 500 \$) et la valeur actualisée de la valeur résiduelle non garantie (430 \$).

Par conséquent, l'écriture de journal passée par Copiers à la date de début du contrat de location serait la suivante :

Débit – Investissement net dans le contrat de location	7 500 \$	
Débit – Coût des produits vendus	6 070	
Crédit – Immobilisations corporelles (bien loué)		6 500 \$
Crédit – Produits des activités ordinaires		7 070

### Évaluation ultérieure

Les produits financiers sont comptabilisés sur la durée du contrat de location de manière systématique et rationnelle en appliquant un taux de rentabilité de l'investissement net du bailleur dans le contrat de location pour la période qui est constant.

Les paiements de loyer reçus au cours de la période sont imputés à l'investissement brut dans le contrat de location pour diminuer à la fois le principal et les produits financiers non acquis.

#### a) Qu'en est-il de la décomptabilisation et de la dépréciation?

Les dispositions de l'IFRS 9 en matière de décomptabilisation et de dépréciation s'appliquent à l'investissement net dans le contrat de location. Le bailleur doit réviser régulièrement les estimations des valeurs résiduelles non garanties retenues pour déterminer l'investissement brut dans le contrat de location. Aux termes du paragraphe IFRS 16.77, si la valeur résiduelle non garantie estimée diminue, l'imputation des produits sur la durée du contrat de location est révisée, et toute diminution au titre des montants constatés est comptabilisée immédiatement.

#### b) Que faire si un bien loué est classé comme détenu en vue de la vente (ou inclus dans un groupe destiné à être cédé qui est classé comme détenu en vue de la vente)?

Le bailleur doit appliquer l'IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, et comptabiliser le bien conformément à cette norme.

### Exemple de comptabilisation d'un contrat de location-financement

Au début de la période, TRU Rentals (« TRU ») conclut un contrat non résiliable de cinq ans avec Hi-Octane Petroleum (« HP ») pour la location d'un réservoir de stockage qui sera utilisé à la nouvelle station-service de HP. La juste valeur du réservoir est de 100 000 \$, et les paiements annuels exigibles d'avance s'établissent à 21 000 \$. La valeur résiduelle non garantie du réservoir au terme de la période de cinq ans est de 10 000 \$. Le taux implicite du contrat de location est de 6,62 %. Quelle est l'incidence comptable du contrat de location sur TRU (le bailleur) à la fin de la première période?

**Évaluation :** TRU est tenu de comptabiliser les biens aux termes d'un contrat de location-financement dans l'état de la situation financière à titre de créance pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de location. Les paiements effectués par HP sont traités comme des remboursements de principal et des produits financiers. L'effet des paiements de loyer reçus est illustré ci-dessous :

Année	Créance au début de la période A	Paiement de loyer reçu B	Créance avant intérêts A-B	Produits financiers (à 6,62 %)	Créance à la fin de la période
1	100 000 \$	21 000 \$	79 000 \$	5 231 \$	84 231 \$
2	84 231	21 000	63 231	4 187	67 418
3	67 418	21 000	46 418	3 074	49 492
4	49 492	21 000	28 492	1 887	30 379
5	30 379	21 000	9 379	621	10 000

TRU passerait les écritures ci-dessous pendant la première année du contrat de location :

Comptabilisation initiale de la créance résultant du contrat de location-financement

Débit – Créance résultant du contrat de location-financement	100 000 \$	
Crédit – Immobilisation corporelle		100 000 \$

**Exemple de comptabilisation d'un contrat de location-financement (suite)**

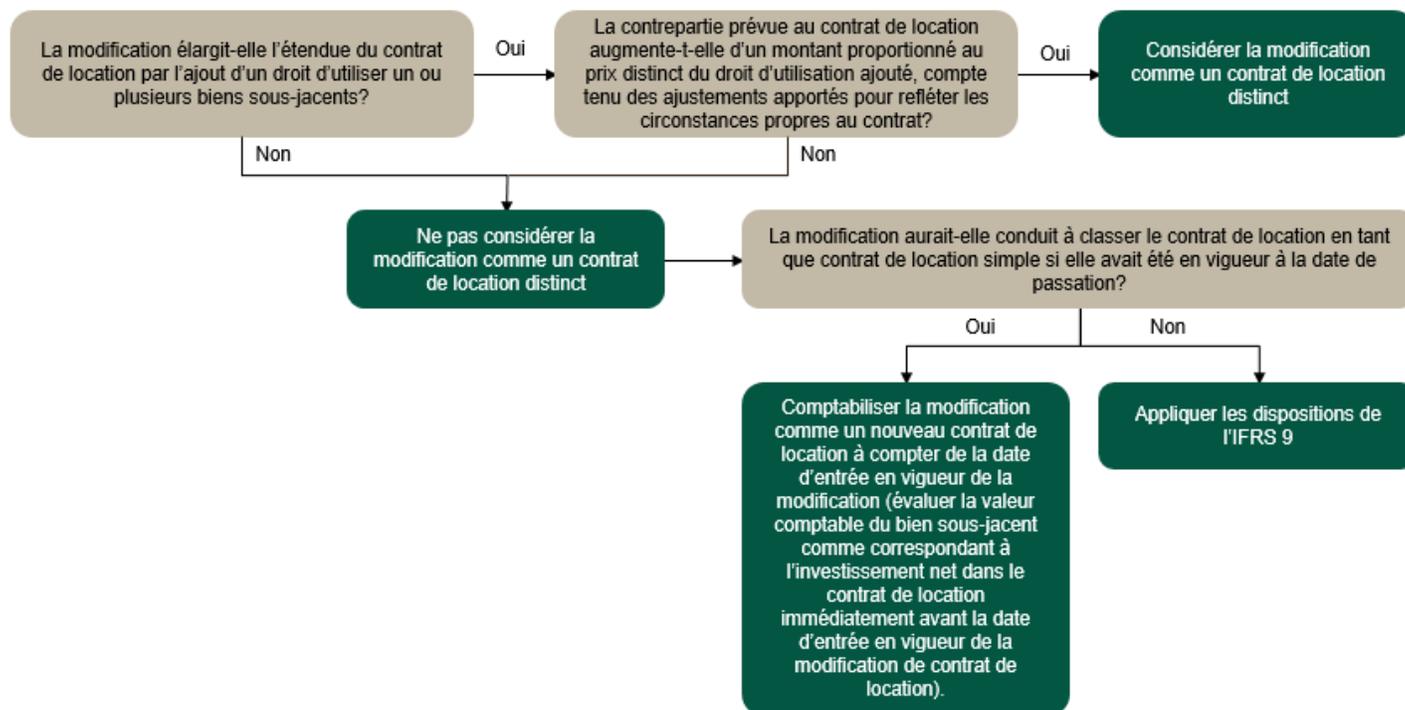
Comptabilisation des produits du contrat de location-financement et ajustement de la créance à la fin de l'exercice

Débit – Trésorerie	21 000 \$	
Crédit – Créance résultant du contrat de location-financement*		15 769 \$
Crédit – Produits tirés du contrat de location-financement		5 231

\*La modification de la créance résultant du contrat de location-financement de 15 769 \$ correspond à l'écart entre le début et la fin de la période (100 000 \$ – 84 231).

Modifications de contrat de location

Une modification de contrat de location s'entend d'un changement dans l'étendue ou la contrepartie de ce dernier par rapport aux termes et conditions initiaux. Il peut s'agir d'ajouter ou de retirer le droit d'utiliser un ou plusieurs biens sous-jacents.



Les dispositions dont il est question dans le schéma ci-dessus sont fournies au paragraphe IFRS 9.5.4.3. Ce paragraphe énonce que, lorsque les flux de trésorerie contractuels sont modifiés et que la modification n'entraîne pas la décomptabilisation de l'actif financier, l'entité recalcule la valeur comptable brute de l'actif financier et comptabilise un profit ou une perte en résultat net. La valeur comptable brute est recalculée de manière à ce qu'elle soit égale à la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels modifiés, établie au moyen du taux d'intérêt effectif initial.

**Contrats de location simple**

Il s'agit d'un contrat de location qui ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent. Comme il ne s'agit ni d'une vente ni du financement d'un bien, le bailleur conserve le bien sous-jacent dans l'état de la situation financière et continue de l'amortir. De plus, il ne comptabilise aucun profit sur vente.

En ce qui a trait au bien sous-jacent dans l'état de la situation financière, les coûts directs initiaux que le bailleur engage pour obtenir le contrat de location sont ajoutés à la valeur comptable du bien. Ces coûts sont ensuite comptabilisés en charges sur la durée du contrat de location, sur la même base que les produits locatifs.

Les produits locatifs sont comptabilisés selon la méthode linéaire ou selon une autre méthode systématique, si celle-ci est plus représentative du rythme auquel les avantages tirés de l'utilisation du bien sous-jacent diminuent.

L'entité comptabilise en charges les coûts, comme l'amortissement, à mesure qu'elle gagne les produits locatifs qui y sont associés. La dotation aux amortissements est calculée selon l'IAS 16 et l'IAS 38, et selon la méthode d'amortissement que le bailleur applique normalement à des biens similaires.

Le bailleur applique l'IAS 36 pour évaluer la dépréciation du bien loué.

#### Modifications de contrat de location

Les modifications de contrat de location sont comptabilisées comme un nouveau contrat de location à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification. Les paiements de loyer reçus d'avance ou à recevoir relativement au contrat initial sont traités comme faisant partie des paiements de loyer de ce nouveau contrat. Autrement dit, le bailleur ne peut pas appliquer les exemptions relatives à la comptabilisation de contrats de location dont les biens sous-jacents sont de faible valeur au contrat de location principal; elle doit plutôt suivre les dispositions de l'IFRS 16.

#### **Informations à fournir**

Le bailleur fournit dans les notes des informations qui donnent aux utilisateurs des états financiers une base leur permettant d'apprécier l'incidence qu'ont sur lui les contrats de location. Par conséquent, les notes doivent contenir les montants suivants pour la période de présentation de l'information financière :

Contrat de location-financement	Contrat de location simple
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Profit ou perte sur vente.</li> <li>▪ Produits financiers tirés de l'investissement net dans le contrat de location.</li> <li>▪ Produits se rapportant aux paiements de loyer variables non inclus dans l'évaluation de l'investissement net dans le contrat de location.</li> <li>▪ Explications qualitatives et quantitatives au sujet des variations importantes de la valeur comptable de l'investissement net dans les contrats de location-financement.</li> <li>▪ Analyse des échéances des créances locatives (les montants non actualisés sur une base annuelle pour les cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes). Les paiements de loyer non actualisés et l'investissement net dans le contrat de location doivent faire l'objet d'un rapprochement (lequel doit faire état des produits financiers non acquis relatifs aux paiements de loyer à recevoir ainsi que du montant actualisé de toute valeur résiduelle non garantie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Produits locatifs.</li> <li>▪ Produits se rapportant aux paiements de loyer variables qui ne sont pas fonction d'un indice ou d'un taux, présentés séparément.</li> <li>▪ Analyse des échéances des paiements de loyer (les montants non actualisés sur une base annuelle pour les cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes).</li> <li>▪ S'il y a lieu, l'entité doit se conformer aux obligations d'informations des normes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• IAS 16 – décomposer les biens selon s'ils font l'objet de contrats de location simple ou non;</li> <li>• IAS 36;</li> <li>• IAS 38;</li> <li>• IAS 40;</li> <li>• IAS 41.</li> </ul> </li> </ul>

En plus des informations à fournir énumérées ci-dessus, l'entité doit déterminer si les informations qu'elle présente au sujet des contrats de location sont suffisantes pour permettre aux utilisateurs des états financiers d'apprécier l'incidence qu'ont ces contrats de location sur elle. Dans le paragraphe IFRS 16.92, il est question de ces informations additionnelles, notamment celles susceptibles d'aider les utilisateurs des états financiers à apprécier, sans s'y limiter :

- La nature des activités de location du bailleur.
- La manière dont les risques liés aux droits conservés sur les biens sous-jacents sont gérés. Le bailleur indique sa politique de gestion des risques pour les droits qu'il conserve sur les biens sous-jacents (p. ex., des accords de rachat, des garanties de valeur résiduelle ou des paiements de loyer variables pour utilisation excédentaire).

## Classement des contrats de sous-location

Un contrat de sous-location s'entend d'une transaction dans le cadre de laquelle un bien sous-jacent est reloué par son preneur (le « bailleur intermédiaire ») à un tiers, le contrat de location (le « contrat de location principal ») conclu entre le bailleur et le preneur principaux demeurant en vigueur.



Les dispositions de l'IFRS 16 s'appliquent aux actifs au titre de droits d'utilisation contenus dans un contrat de sous-location, c'est-à-dire que le bailleur intermédiaire comptabilise le contrat de location principal et le contrat de sous-location comme deux contrats distincts.

Le classement d'un contrat de sous-location par le bailleur intermédiaire en tant que contrat de location-financement ou contrat de location simple s'effectue par rapport à l'actif au titre du droit d'utilisation issu du contrat de location principal et non par rapport au bien sous-jacent.

Le bailleur intermédiaire utilise le taux d'intérêt implicite du contrat de location pour évaluer l'investissement net dans le contrat de location, si ce taux est facile à déterminer. Sinon, il utilise le taux d'actualisation employé pour le contrat de location principal (ajusté pour tenir compte, le cas échéant, des coûts directs initiaux relatifs au contrat de sous-location).

Le contrat de location principal ne peut pas constituer un contrat de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur lorsque le preneur sous-loue le bien ou s'attend à le faire.

### Exemple de contrat de sous-location *(adaptation des exemples 20 et 21 du paragraphe IFRS 16.IE8)*

#### **Exemple 1**

Power Cell Ltd. (le bailleur intermédiaire) loue des bureaux (le contrat de location principal) d'un gestionnaire immobilier (le bailleur principal) au centre-ville de Vancouver pour une période de cinq ans. Un changement au sein de la direction amène Power Cell à déménager son siège social à Toronto au début de la troisième année. Elle conclut un contrat de sous-location avec une nouvelle société pour les trois années restantes du contrat de location.

**Évaluation :** Power Cell classe le contrat de sous-location par rapport à l'actif au titre du droit d'utilisation issu du contrat de location principal. Elle classe le contrat de sous-location en tant que contrat de location-financement.

Au moment de conclure le contrat de sous-location, elle :

- décomptabilise l'actif au titre du droit d'utilisation issu du contrat de location principal qu'elle transfère au sous-locataire, et elle comptabilise l'investissement net dans le contrat de sous-location;
- comptabilise l'écart entre la valeur comptable de l'actif au titre du droit d'utilisation et l'investissement net dans le contrat de sous-location en résultat net;



<ul style="list-style-type: none"> <li>Les écritures de journal ci-dessous seraient passées par le vendeur-preneur afin de comptabiliser la transaction de cession-bail pour un bien classé à titre d'immobilisation corporelle qui a été vendu et repris en location :</li> </ul>	
Débit – Trésorerie	XXX \$
Débit – Actif au titre du droit d'utilisation	XXX
Crédit – Immobilisation corporelle	XXX \$
Crédit – Passif financier	XXX
Crédit – Profit	XXX

Dans les cas où la vente d'un bien n'est pas réalisée à la juste valeur, ou si les paiements de loyer ne sont pas aux taux du marché, les ajustements suivants doivent être apportés pour évaluer le produit de la vente à la juste valeur :

- considérer les conditions inférieures à celles du marché comme des paiements de loyer anticipés;
- considérer les conditions supérieures à celles du marché comme un financement supplémentaire accordé par l'acheteur-bailleur au vendeur-preneur.

#### Exemple de transaction de cession-bail *(adaptation de l'exemple 24 du paragraphe IFRS 16.IE11)*

Central Real Estate Company (« Central ») vend un immeuble à Lakeside Property Management (« Lakeside ») pour une contrepartie en trésorerie de 2 000 000 \$. Juste avant la transaction, l'immeuble est comptabilisé au coût de 1 000 000 \$. Au même moment, Central (le vendeur-preneur) conclut un contrat avec Lakeside (acheteur-bailleur) qui lui confère le droit d'utiliser l'immeuble pendant 18 ans, moyennant des paiements annuels de 120 000 \$ exigibles à la fin de chaque année. Les termes et conditions du contrat font que celui-ci constitue une vente aux termes des dispositions de l'IFRS 15.

**Évaluation :** La juste valeur de l'immeuble à la date de la vente s'élève à 1 800 000 \$. Puisque la contrepartie de la vente de l'immeuble ne correspond pas à la juste valeur, Central et Lakeside apportent des ajustements visant à évaluer le produit de la vente à la juste valeur. Le montant du prix de vente excédentaire de 200 000 \$ (prix de vente de 2 000 000 \$ – juste valeur de 1 800 000 \$) est comptabilisé à titre de financement supplémentaire accordé par Lakeside à Central. Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est de 4,5 % par année.

La valeur actualisée des paiements annuels est de 1 459 200 \$ (paiements de 120 000 \$ sur 18 ans, actualisés au taux de 4,5 %) :

- 200 000 \$ sont liés au financement supplémentaire;
- 1 259 200 \$ sont liés au contrat de location.

À la date de début, Central comptabilise la transaction comme suit :

Trésorerie	2 000 000 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	699 555
Immeuble	1 000 000 \$
Passif financier	1 459 200
Profit réalisé sur les droits cédés	240 355

- L'actif au titre du droit d'utilisation est évalué proportionnellement à la valeur comptable antérieure, laquelle s'établit à 699 555 \$ ( $1\ 000\ 000\ \$ \times 1\ 259\ 200\ \$ \div 1\ 800\ 000\ \$$ ).
- Central comptabilise uniquement le montant du profit réalisé sur les droits cédés à Lakeside, soit 240 355 \$ ( $800\ 000\ \$ \times (1\ 800\ 000\ \$ - 1\ 259\ 200\ \$) \div 1\ 800\ 000\ \$$ ).

À la date de début, Lakeside comptabilise la transaction comme suit :

Immeuble	1 800 000 \$	
Actif financier*	200 000	
Trésorerie		2 000 000 \$

\*L'actif financier a été établi à 200 000 \$ (18 paiements de 16 447 \$, actualisés au taux annuel de 4,5 %).

Après la date de début, Lakeside comptabilise les 18 paiements de loyers annuels de 120 000 \$ comme suit :

- 103 553 \$ sont imputés au paiement de loyer;
- 16 447 \$ sont imputés à l'actif financier de 200 000 \$ et aux produits d'intérêts.

### Exemple de transaction de cession-bail *(suite)*

Le tableau d'amortissement ci-dessous illustre l'imputation de 16 447 \$ sur la durée du contrat de location :

Année	Solde d'ouverture A	Produits d'intérêts à 4,5 % B	Paiement annuel C	Variation de l'actif financier D = B - C	Solde de clôture A - D
1	200 000 \$	8 999 \$	16 447 \$	(7 448 \$)	192 552 \$
2	192 552	8 664	16 447	(7 783)	184 770
...	...	...	...	...	...
17	30 800	1 386	16 447	(15 061)	15 739
18	15 739	708	16 447	(15 739)	-

### La cession du bien ne constitue pas une vente

#### Traitement comptable lorsque la cession du bien ne constitue pas une vente aux termes de l'IFRS 15

Vendeur-preneur	Acheteur-bailleur
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Continue de comptabiliser le bien cédé.</li> <li>▪ Comptabilise un passif financier égal au produit de la cession en appliquant l'IFRS 9.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne comptabilise pas le bien cédé.</li> <li>▪ Comptabilise un actif financier égal au produit de la cession en appliquant l'IFRS 9.</li> </ul>

a) Quelle est l'incidence sur l'entité d'une transaction de cession-bail réalisée selon l'IAS 17 et l'IFRS 16?

Aux termes de l'IAS 17, l'entité pouvait vendre ses propres biens, puis les reprendre en location au moyen d'un contrat de location hors bilan. La base d'actifs et la dette financière présentées dans l'état de la situation financière seraient moins élevées.

Selon l'IFRS 16, l'entité présente les droits d'utilisation des biens qu'elle a vendus ainsi que les engagements financiers qui en résultent.

Par conséquent, l'IFRS 16 réduit les avantages liés à la conclusion de telles transactions pour les entités, car elle exige de comptabiliser les actifs et les passifs découlant de la transaction de cession-bail, et elle limite le montant du profit, le cas échéant, comptabilisé à la vente du bien.

## Transition

### Date d'entrée en vigueur

Cette norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. L'adoption anticipée est permise pour les entités qui adoptent l'IFRS 15 avant l'entrée en vigueur de cette norme.

### Application de la nouvelle définition d'un contrat de location au moment de la transition

Au moment de l'application initiale, l'entité, qu'elle soit le preneur ou le bailleur, a deux options :

- 1) appliquer la nouvelle définition d'un contrat de location fournie dans cette norme à l'ensemble des contrats (c.-à-d. réévaluer toutes les décisions prises antérieurement selon lesquelles les contrats existants contiennent ou non un contrat de location);
- 2) se prévaloir de la mesure de simplification<sup>7</sup> offerte dans la norme, selon laquelle la nouvelle définition d'un contrat de location n'est appliquée qu'aux contrats antérieurement identifiés comme des contrats de location aux termes de l'IAS 17 et de l'IFRIC 4. En d'autres termes, les contrats qui n'avaient pas été antérieurement identifiés comme contenant un contrat de location n'auraient pas à être réévalués. Les dispositions de cette norme doivent être appliquées aux contrats conclus ou modifiés à compter de la date de première application.

### Incidence de la transition sur le preneur

Un preneur peut choisir d'appliquer la norme à ses contrats de location :

- a) soit de façon rétrospective pour chaque période antérieure pour laquelle elle présente l'information financière (l'« application rétrospective intégrale »);
- b) soit de façon rétrospective en comptabilisant l'effet cumulatif de l'application initiale à la date de première application comme un ajustement du solde d'ouverture des résultats non distribués (ou s'il y a lieu, d'une autre composante des capitaux propres). En choisissant cette option, l'entité ne retraite pas les informations comparatives (l'« application rétrospective modifiée »).

Si elle opte pour l'application rétrospective modifiée, l'entité doit suivre des dispositions transitoires et des mesures de simplification précises contenues dans la norme, lesquelles varient selon que le contrat de location a été antérieurement classé comme un contrat de location simple ou un contrat de location-financement.

### Contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location simple

Pour les contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location simple, le preneur qui a choisi l'application rétrospective modifiée doit, à la date de première application, suivre les dispositions de l'IFRS 16 de la manière suivante :

**Comptabiliser une obligation locative** → évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyer restants, déterminée à l'aide de son taux d'emprunt marginal.

**Comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation\*** → évalué (choix de méthode comptable) :

- soit en déterminant la valeur comptable comme si l'IFRS 16 avait été appliquée (actualisée à l'aide de son taux d'emprunt marginal);
- soit au montant de l'obligation locative, ajusté du montant des loyers payés d'avance ou à payer dans l'état de la situation financière immédiatement avant la date de première application.

*\*L'actif au titre du droit d'utilisation doit faire l'objet d'un test de dépréciation à la date de première application conformément à l'IAS 36, à moins d'appliquer la mesure de simplification « Test de dépréciation à la date de première application » décrite dans le tableau des mesures de simplification présenté plus loin.*

Tel qu'il est indiqué ci-dessus, le preneur peut choisir, pour chaque contrat de location, la manière dont il évalue l'actif au titre du droit d'utilisation. Le tableau ci-après illustre l'incidence potentielle de chaque option sur le preneur :

Comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation :	Coûts de mise en œuvre	Valeur des actifs loués	Charges d'exploitation
En en déterminant la valeur comptable comme si l'IFRS 16 avait été appliquée.			
Au montant de l'obligation locative.			

Éléments clés à prendre en compte au moment de choisir l'option d'évaluation des contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location simple :

- On peut s'attendre à ce qu'une évaluation de l'actif fondée sur l'obligation locative réduira les coûts de mise en œuvre, car la société n'aurait pas à colliger des informations historiques (date de début des contrats de location, historique des paiements, etc.).
- On s'attend à ce que les biens loués initialement évalués en appliquant la méthode de l'obligation locative le soient à un montant plus élevé que s'ils sont évalués comme si l'IFRS 16 avait toujours été appliquée.
- Selon la méthode de l'obligation locative, la valeur accrue du bien loué entraînerait une augmentation des charges d'exploitation (c.-à-d. une dotation aux amortissements plus élevée) pour la durée restante du contrat de location.

Par conséquent, l'entité devra évaluer le ratio coûts-avantages de chacune des options qui s'offrent à elle (c.-à-d. qu'elle doit déterminer si les coûts liés à la préparation « correcte » d'un état des résultats postérieur à la transition dépassent les avantages).

Aucun ajustement transitoire n'est requis pour les contrats de location qui :

- répondent aux critères de l'exemption relative à la comptabilisation d'un bien de faible valeur. Ces contrats de location doivent être comptabilisés en appliquant l'IFRS 16 à compter de la date de première application;
- ont été antérieurement comptabilisés en tant qu'immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur décrit dans l'IAS 40. Le bien au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative sont comptabilisés en appliquant l'IAS 40 et l'IFRS 16 à compter de la date de première application.

**Remarque :** le preneur évaluera l'actif au titre du droit d'utilisation qui sera comptabilisé en tant qu'immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur décrit dans l'IAS 40 à compter de la date de première application.

Les mesures de simplification ci-dessous peuvent également être appliquées<sup>8</sup> :

Mesure de simplification	Explication
<b>Portefeuille de contrats de location à taux d'actualisation unique</b>	Le preneur applique un taux d'actualisation unique à un portefeuille de contrats de location présentant des caractéristiques relativement similaires.
<b>Test de dépréciation à la date de première application</b>	Au lieu d'effectuer un test de dépréciation, le preneur s'appuie sur l'évaluation qu'il a faite de ses contrats de location immédiatement avant la date de première application en appliquant l'IAS 37 <i>Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels</i> pour déterminer si des contrats sont déficitaires. Dans l'affirmative, il ajuste l'actif au titre du droit d'utilisation à la date de première application du montant comptabilisé dans l'état de la situation financière au titre de la provision pour les contrats de location déficitaires immédiatement avant la date de première application. Il peut être coûteux pour un preneur de réaliser un test de dépréciation sur chacun de ses actifs au titre du droit d'utilisation au moment de la transition. De plus, les obligations locatives déficitaires identifiées aux termes de l'IAS 37 risqueraient de se traduire par une dépréciation de l'actif au titre du droit d'utilisation. Cette mesure de simplification permettra au preneur de réduire les coûts sans incidence significative sur les informations présentées.
<b>Contrats de location dont le terme de la durée se situe dans les 12 mois suivant la date de première application</b>	L'entité peut choisir d'appliquer à ces contrats de location l'exemption relative aux contrats de location à court terme. Plus précisément, le preneur doit : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ indiquer le coût de ces contrats de location dans la charge relative aux contrats de location à court terme de l'exercice auquel appartient la date de première application;</li> <li>▪ exclure les coûts directs initiaux de l'évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation à la date de première application.</li> </ul>
<b>Connaissances acquises a posteriori</b>	Le preneur utilise des connaissances acquises a posteriori, par exemple pour déterminer la durée d'un contrat de location qui contient des options de prolongation ou de résiliation.

#### **Contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location-financement**

Pour les contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location-financement, le preneur qui a choisi l'application rétrospective modifiée doit, à la date de première application, comptabiliser une obligation locative et un actif au titre du droit d'utilisation évalués respectivement à la valeur comptable antérieure de l'obligation et de l'actif au titre du contrat de location-financement.

#### **Incidence de la transition sur le bailleur**

Le bailleur n'est pas tenu d'apporter des ajustements transitoires, sauf dans le cas des transactions de cession-bail et des contrats de sous-location. Il applique l'IFRS 16 aux contrats de location à la date de première application.

<sup>8</sup> Ces mesures de simplification peuvent être appliquées individuellement à chaque contrat de location antérieurement classé en tant que contrat de location simple.

### **Transactions de cession-bail**

Les transactions de cession-bail conclues avant la date de première application ne sont pas réappréciées pour déterminer si la cession du bien sous-jacent satisfait aux exigences de l'IFRS 15 et qu'elle peut donc être comptabilisée comme une vente. Le traitement utilisé par le vendeur-preneur à la date de première application dépend de l'évaluation antérieure, comme suit :

#### **Transaction de cession-bail antérieurement comptabilisée comme une vente et un contrat de location simple :**

- Traiter la reprise à bail comme tout autre contrat de location simple en vigueur à la date de première application.
- Ajuster l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail du montant des profits ou des pertes différés liés à des conditions hors marché qui étaient comptabilisés dans l'état de la situation financière immédiatement avant la date de première application.

#### **Transaction de cession-bail antérieurement comptabilisée comme une vente et un contrat de location-financement :**

- Traiter la reprise à bail comme tout autre contrat de location-financement en vigueur à la date de première application.
- Comptabiliser sur la durée du contrat de location tout profit réalisé sur la vente.

### **Contrats de sous-location**

L'IFRS 16 exige du bailleur intermédiaire qu'il évalue le classement d'un contrat de sous-location par rapport à l'actif au titre du droit d'utilisation du contrat de location principal, et non par rapport au bien sous-jacent. Par conséquent, bon nombre de contrats de sous-location antérieurement classés en tant que contrat de location simple selon l'IAS 17 seront classés en tant que contrats de location-financement aux termes de l'IFRS 16.

Ainsi, le bailleur intermédiaire doit :

- Réapprécier les contrats de sous-location antérieurement classés en tant que contrats de location simple et qui sont toujours en vigueur à la date de première application, afin de déterminer lesquels doivent être classés en tant que contrats de location simple et lesquels doivent être classés en tant que contrats de location-financement. Il effectue cette appréciation en fonction des termes et conditions du contrat de location principal et du contrat de sous-location qui subsistent.
- Comptabiliser les contrats de sous-location antérieurement classés en tant que contrats de location simple, mais dorénavant classés en tant que contrats de location-financement en application de l'IFRS 16, comme de nouveaux contrats de location-financement conclus à la date de première application.

## Définitions importantes

**Date de début du contrat de location** : Date à laquelle un bailleur met un bien sous-jacent à la disposition d'un preneur.

**Contrat** : Accord entre deux parties ou plus, qui crée des droits et des obligations exécutoires (affaire de droit).

**Durée de vie économique** : Temps durant lequel un bien est susceptible d'être économiquement utilisable par un ou plusieurs utilisateurs, ou encore nombre d'unités d'œuvre ou d'unités similaires attendues de l'utilisation d'un bien par un ou plusieurs utilisateurs.

**Juste valeur** : Montant pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint, entre des parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale.

**Investissement brut dans le contrat de location** : Somme des éléments suivants :

- a) les paiements de loyer à recevoir par le bailleur dans le cadre d'un contrat de location-financement;
- b) toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur.

**Date de passation** : Date de signature d'un contrat de location ou, si elle est antérieure, date d'engagement réciproque des parties sur les principaux termes et conditions de ce contrat de location.

**Taux d'intérêt implicite du contrat de location** : Taux d'intérêt qui rend la valeur actualisée a) des paiements de loyers et b) de la valeur résiduelle non garantie égale à la somme i) de la juste valeur du bien sous-jacent et ii) des coûts directs initiaux du bailleur.

**Contrat de location** : Contrat, ou partie d'un contrat, par lequel est cédé le *droit d'utiliser un bien* (le bien sous-jacent) pour un certain temps moyennant une contrepartie.

**Paiements de loyer** : Paiements que le preneur fait au bailleur relativement au droit d'utiliser le bien sous-jacent pendant la durée du contrat de location et qui comprennent les éléments suivants :

- a) les paiements fixes (y compris en substance), déduction faite des avantages incitatifs à la location;
- b) les paiements de loyer variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux;
- c) le prix d'exercice de toute option d'achat que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer;
- d) les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le preneur de l'option de résiliation du contrat de location.

Pour le preneur, les paiements de loyer comprennent également les sommes qu'il s'attend à devoir payer au bailleur au titre des garanties de valeur résiduelle. Par contre, ils ne comprennent pas les paiements affectés aux composantes non locatives du contrat, sauf lorsque le preneur choisit de regrouper la composante locative et les composantes non locatives et de les comptabiliser comme une seule composante, de nature locative.

Pour le bailleur, les paiements de loyer comprennent également, le cas échéant, les garanties de valeur résiduelle données 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. Par contre, ils ne comprennent pas les paiements affectés aux composantes non locatives.

**Durée du contrat de location** : Durée non résiliable pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser le bien sous-jacent, à laquelle s'ajoutent les intervalles visés par :

- a) toute option de prolongation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer;
- b) toute option de résiliation du contrat de location que le preneur a la certitude raisonnable de ne pas exercer.

**Preneur** : Entité qui obtient le droit d'utiliser un bien sous-jacent pendant un certain temps moyennant une contrepartie.

**Taux d'emprunt marginal du preneur :** Taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour emprunter, pour une durée et avec une garantie similaires, les fonds nécessaires pour se procurer un bien de valeur similaire à l'actif au titre du droit d'utilisation dans un environnement économique similaire.

**Bailleur :** Entité qui accorde le droit d'utiliser un bien sous-jacent pendant un certain temps moyennant une contrepartie.

**Investissement net dans le contrat de location :** Investissement brut dans le contrat de location, actualisé au taux d'intérêt implicite du contrat de location.

**Actif au titre du droit d'utilisation :** Actif qui représente le droit du preneur d'utiliser le bien sous-jacent pour la durée du contrat de location.

**Garantie de valeur résiduelle :** Garantie, donnée au bailleur par un tiers qui ne lui est pas lié, selon laquelle la valeur (ou une partie de la valeur) du bien sous-jacent au terme du contrat de location ne sera pas inférieure à un montant spécifié.

**Contrat de sous-location :** Transaction dans le cadre de laquelle un bien sous-jacent est reloué par son preneur (le « bailleur intermédiaire ») à un tiers, le contrat de location (le « contrat de location principal ») conclu entre le bailleur et le preneur principaux demeurant en vigueur.

**Contrat de location à court terme :** Contrat de location dont la durée (durée du contrat de location) à la date de début est de 12 mois ou moins. Un contrat de location avec option d'achat ne constitue pas un contrat de location à court terme.

**Valeur résiduelle non garantie :** Partie de la valeur résiduelle d'un bien sous-jacent dont la réalisation par le bailleur n'est pas assurée ou qui est garantie uniquement par une partie liée au bailleur.



## À PROPOS DE MNP

MNP est l'un des plus importants cabinets comptables et de services de consultation d'affaires au Canada, ayant des bureaux dans des centres urbains et ruraux partout au pays pour mieux vous servir. En travaillant avec des membres de notre équipe qui sont dans votre région, vous aurez accès à notre réseau national de professionnels et profiterez de nos connaissances stratégiques pour relever vos défis quotidiens et réaliser les objectifs qui sont à votre portée.

Visitez-nous à [MNP.ca](http://MNP.ca)



**Employeurs  
de choix**  
au Canada

Par Aon Hewitt



**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

Praxity AISBL est une alliance mondiale de cabinets indépendants. Organisée comme entité internationale à but non lucratif en vertu du droit belge, Praxity est établie à Londres. En tant qu'alliance, Praxity n'exerce pas la profession comptable et ne fournit pas des services d'audit, de fiscalité, de consultation ou autre service professionnel de quelque genre que ce soit à des tiers. L'alliance n'est pas une coentreprise, un partenariat ni un réseau de cabinets participants. Puisque les cabinets de l'alliance sont indépendants, Praxity ne garantit pas les services ou la qualité des services fournis par ses membres.

Partout où mènent  
les affaires.

