

SECTION 6 : OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET DE LOCATION

- 1 - DEFINITIONS**
- 2 - COMPTABILISATION DES IMMOBILISATIONS DONNEES EN CREDIT-BAIL**
- 3 - RESTRUCTURATION DES LOYERS IMPAYES**
- 4 - COMPTABILISATION DES IMMOBILISATIONS PRISES EN CREDIT-BAIL**
- 5 - RESILIATION DES CONTRATS ET INDEMNITES Y AFFERENTES**

SECTION 6 : OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET DE LOCATION

1 - DEFINITIONS

1.1 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

On distingue trois types d'opérations de crédit-bail :

- le crédit-bail mobilier : Il s'agit des opérations de location de biens d'équipement ou de matériel et d'outillage qui, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir à une date fixée avec le bailleur (le propriétaire), tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;
- le crédit-bail immobilier : Il s'agit des opérations par lesquelles l'établissement de crédit donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par lui ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent au locataire de devenir propriétaire de tout ou partie des biens loués au plus tard à l'expiration du bail ;
- le crédit-bail sur immobilisations incorporelles : Il s'agit d'opérations de location d'actifs incorporels (licences, brevets, fonds de commerce ...) assortie d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

La spécificité du contrat de crédit-bail, qu'il soit mobilier ou immobilier, est constituée par les deux critères suivants :

- il concerne exclusivement la location de biens professionnels ;
- il est assorti d'une promesse unilatérale de vente de la part du bailleur selon un prix convenu tenant compte des loyers versés.

1.2 - OPERATIONS DE LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

Les locations assorties d'une option d'achat sont des opérations de même finalité que le crédit-bail, mais réservées au financement de l'acquisition de biens d'équipement non professionnels.

Pour les besoins de la présente section, le terme « Crédit-bail » désigne les opérations de crédit-bail et les opérations de location avec option d'achat.

1.3 - OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Le contrat de location simple se distingue du contrat de crédit-bail par l'absence de promesse de vente en fin de contrat. Il concerne les biens mobiliers et immobiliers acquis en vue de la location sans option d'achat y compris ceux qui n'ont pas été livrés et ceux qui sont en cours de fabrication.

2 - COMPTABILISATION DES IMMOBILISATIONS DONNEES EN CREDIT-BAIL

2.1 - COMPTABILITE SOCIALE

Les opérations de crédit-bail sont traitées dans la comptabilité sociale selon leur aspect juridique.

Les immobilisations effectivement louées, les immobilisations en cours et les immobilisations non louées après résiliation sont inscrites, parmi les immobilisations du bailleur, à l'actif puisqu'il en est le propriétaire.

Les immobilisations non louées après résiliation ne sont plus inscrites parmi les immobilisations données en crédit-bail lorsque l'établissement considère qu'elles ne peuvent plus faire l'objet de nouveaux contrats. Elles doivent être suivies sous la rubrique 45 «Immobilisations incorporelles » ou sous la rubrique 46 «Immobilisations corporelles ».

Les engagements de financement irrévocables afférents aux immobilisations destinées au crédit-bail sont enregistrés, pour le montant non utilisé, dans le compte 8027 « Engagements irrévocables de crédit-bail ». Ces engagements sont inscrits en hors bilan dès la signature du contrat par les parties contractantes. Ces engagements sont annulés dès la comptabilisation de l'opération au bilan.

Les amortissements appliqués aux immobilisations sont calculés, selon les règles usuelles, de façon individuelle, selon le mode linéaire ou dégressif. Ils peuvent se faire par famille de biens raisonnablement identifiables.

La date de début des amortissements des immobilisations données en crédit-bail correspond à la date de début de la facturation des loyers.

Les loyers sont comptabilisés en respectant le principe de séparation des exercices.

Les établissements de crédit, qui ne procèdent pas à l'étalement du premier loyer majoré, doivent prévoir le provisionnement de la réserve latente, si elle est globalement négative, lors des arrêtés comptables.

Les moins-values latentes relatives aux opérations de crédit-bail immobilier générées par la différence entre la valeur résiduelle et la valeur des terrains, font l'objet d'une provision étalée sur la durée du contrat.

En fin de contrat, trois cas peuvent se présenter :

- l'immobilisation est cédée au locataire et une plus ou moins-value est constatée le cas échéant ;
- l'immobilisation ne fait pas l'objet de l'option d'achat par le locataire et ne peut plus être louée, elle est enregistrée dans ce cas dans la rubrique 45 « Immobilisations incorporelles » ou 46 « Immobilisations corporelles » ;
- l'immobilisation ne fait pas l'objet d'une option d'achat et elle est donnée en location dans le cadre d'un nouveau contrat, elle est inscrite dans ce cas parmi les immobilisations en crédit-bail pour la valeur résultant du nouveau contrat et une perte ou un gain éventuel est constaté sur la valeur du bien.

2.2 - COMPTABILITE FINANCIERE

Les opérations de crédit-bail étant de par « la loi bancaire » assimilées à des opérations de crédit, l'établissement de crédit doit tenir en parallèle une comptabilité financière. Celle-ci traite ces opérations comme des concours financiers octroyés aux locataires des biens.

La comptabilité financière doit permettre notamment de :

- décomposer les loyers entre la marge financière brute et l'amortissement financier ;
- dégager le résultat financier ;
- déterminer l'encours financier et la réserve latente.

a) Marge financière brute

La marge financière brute est constituée par la partie du loyer correspondant à la charge d'intérêt comprise dans l'annuité de remboursement du prêt.

b) Amortissement financier

L'amortissement financier correspond à la part du loyer qui subsiste après imputation de la marge financière brute. Il représente la part du capital remboursé par le locataire. Il doit être calculé contrat par contrat.

c) Encours financier

L'encours financier correspond à la dette du locataire c'est-à-dire au capital restant dû après le paiement du dernier loyer échu.

Il est composé :

- des loyers à échoir afférents aux immobilisations en crédit-bail, déduction faite de la marge financière brute ;
- de la valeur résiduelle des immobilisations, le cas échéant.

d) Réserve latente

La réserve latente est la différence entre les immobilisations nettes des amortissements et des provisions qui figurent dans la comptabilité sociale et les encours financiers correspondants nets des provisions qui figurent dans la comptabilité financière.

La réserve latente est corrigée de l'impôt différé qui est égal à la différence entre l'impôt théorique sur les résultats, tel qu'il résulte de la comptabilité financière et le même impôt calculé en comptabilité sociale.

La base de calcul de la réserve latente est constituée des contrats sains et des contrats en souffrance.

2.3 - HOMOGENEITE DES COMPTABILITES SOCIALE ET FINANCIERE

Pour assurer la fiabilité et l'homogénéité des comptabilités sociale et financière, les règles indiquées ci-dessous doivent être respectées.

1. La valeur d'origine, la date de départ de la location, de l'amortissement financier, de l'amortissement comptable et des loyers, doivent être traités de manière homogène en comptabilité sociale et en comptabilité financière.
2. Un rapprochement doit être effectué périodiquement entre les données contenues dans la comptabilité sociale et celles contenues dans la comptabilité financière pour garantir l'identité des bases sociales et financières et expliquer, le cas échéant, les écarts qui doivent demeurer exceptionnels.
3. Toute modification du contrat doit impérativement être concomitante dans la comptabilité sociale et la comptabilité financière.
4. Concernant le choix de la méthode de calcul financier, l'établissement de crédit doit respecter le principe de la permanence des méthodes aussi bien en comptabilité sociale qu'en comptabilité financière.

3 - RESTRUCTURATION DES LOYERS IMPAYES

Le bailleur peut convenir avec le preneur que les loyers impayés, les intérêts de retard et accessoires et éventuellement les loyers à échoir fassent l'objet d'une restructuration et d'un rééchelonnement sur une période déterminée. Le montant ainsi convenu fait l'objet d'un nouveau plan d'amortissement. Les règles indiquées ci-après sont alors appliquées.

1. Le montant des loyers ayant fait l'objet d'une restructuration est classé dans la rubrique « loyers restructurés ».

Il est amorti suivant les règles habituelles en matière de crédit.

2. Les loyers ultérieurs à la restructuration continuent à être traités suivant les règles habituelles.

4 - COMPTABILISATION DES IMMOBILISATIONS PRISES EN CREDIT-BAIL

1. L'établissement de crédit preneur comptabilise les loyers suivant les règles de droit commun. Il signale, dans l'état des informations complémentaires, les informations sur les opérations en cours, dans la mesure où elles présentent un caractère significatif.

2. Une cession suivie d'une reprise en crédit-bail (lease-back) est retraitée, chez le preneur, de la manière suivante :

- la plus-value de cession est enregistrée au passif, dans un compte de régularisation ;
- elle est constatée en résultat, sur la durée du contrat, au prorata des loyers.

5 - RESILIATION DES CONTRATS ET INDEMNITES Y AFFERENTES

Le fait générateur de la résiliation des contrats de crédit-bail est l'un des deux événements suivants, survenu en premier : le jugement du tribunal ou la récupération du bien.

Les indemnités de résiliation peuvent être suivies dans un compte d'actif soustractif intitulé « encours réservés sur opérations de crédit-bail » du poste créances en souffrance. La constatation de ces indemnités en produits ne peut être effectuée que suite à leur encaissement effectif.