

Novembre 2020

Normes IFRS®  
Exposé-sondage ES/2020/4

Obligation locative découlant d'une cession-bail

Projet de modification d'IFRS 16

Date limite de réception des commentaires : le 29 mars 2021

# **Exposé-sondage**

## **Obligation locative découlant d'une cession-bail**

### Projet de modification d'IFRS 16

*Date limite de réception des commentaires : le 29 mars 2021*

Exposure Draft ED/2020/4 *Lease liability in a Sale and Leaseback* is published by the International Accounting Standards Board (Board) for comment only. Comments need to be received by **29 March 2021** and should be submitted by email to [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) or online at: <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment>.

All comments will be on the public record and posted on our website at [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by a good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this policy and on how we use your personal data.

**Disclaimer:** To the extent permitted by applicable law, the Board and the IFRS Foundation (Foundation) expressly disclaim all liability howsoever arising from this publication or any translation thereof whether in contract, tort or otherwise to any person in respect of any claims or losses of any nature including direct, indirect, incidental or consequential loss, punitive damages, penalties or costs.

Information contained in this publication does not constitute advice and should not be substituted for the services of an appropriately qualified professional.

**Copyright © 2020 IFRS Foundation**

**All rights reserved.** Reproduction and use rights are strictly limited. Please contact the Foundation for further details at [permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org).

Copies of Board publications may be ordered from the Foundation by emailing [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) or visiting our webshop at <https://shop.ifrs.org>.

[The French translation of the exposure draft contained in this publication has not been approved by a review committee appointed by the IFRS Foundation. The French translation is copyright of the IFRS Foundation.]



The Foundation has trade marks registered around the world (Marks) including 'IAS®', 'IASB®', the IASB® logo, 'IFRIC®', 'IFRS®', the IFRS® logo, 'IFRS for SMEs®', the IFRS for SMEs® logo, 'International Accounting Standards®', 'International Financial Reporting Standards®', the 'Hexagon Device', 'NIIF®' and 'SIC®'. Further details of the Foundation's Marks are available from the Foundation on request.

The Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office in the Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD.

## **Exposé-sondage**

### **Obligation locative découlant d'une cession-bail**

#### **Projet de modification d'IFRS 16**

*Date limite de réception des commentaires : le 29 mars 2021*

L'exposé-sondage ES/2020/4 *Obligation locative découlant d'une cession-bail* est publié par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour commentaires uniquement. Les commentaires doivent être transmis d'ici le **29 mars 2021** par courrier électronique, à [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org), ou en ligne, à <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

Tous les commentaires seront rendus publics et mis en ligne sur notre site Web, à [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org), à moins que les répondants ne demandent qu'ils demeurent confidentiels en invoquant des raisons pertinentes, tel le secret commercial. Voir notre site Web pour de plus amples informations à ce sujet ou pour prendre connaissance de notre politique de protection des renseignements personnels.

**Avis de non-responsabilité :** Dans la mesure permise par les lois applicables, l'IASB et l'IFRS Foundation déclinent toute responsabilité contractuelle ou extracontractuelle vis-à-vis de qui que ce soit relativement aux réclamations ou dommages de quelque nature que ce soit, y compris les dommages directs et indirects, les dommages-intérêts punitifs, les pénalités et les frais, pouvant découler de la présente publication ou d'une traduction de celle-ci.

Les informations contenues dans la présente publication n'ont pas valeur de conseil et ne sauraient se substituer aux services d'un professionnel ayant les compétences appropriées.

© 2020 IFRS Foundation

**Tous droits réservés.** Les droits de reproduction et d'utilisation sont strictement limités. Pour de plus amples renseignements, communiquer avec l'IFRS Foundation à l'adresse [permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org).

Il est possible d'obtenir des exemplaires des publications de l'IASB auprès de l'IFRS Foundation. S'adresser à [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) ou visiter notre boutique en ligne à <https://shop.ifrs.org>.

[La traduction française du présent exposé-sondage n'a pas été approuvée par un comité de révision désigné par l'IFRS Foundation. L'IFRS Foundation est titulaire des droits d'auteur de cette traduction française.]



L'IFRS Foundation a des marques déposées enregistrées dans différents pays (marques), y compris « IAS® », « IASB® », le logo IASB®, « IFRIC® », « IFRS® », le logo IFRS®, « IFRS for SMEs® », le logo IFRS for SMEs®, « International Accounting Standards® », « International Financial Reporting Standards® », le symbole « Hexagon Device », « NIIF® » et « SIC® ». Des renseignements supplémentaires concernant les marques de l'IFRS Foundation sont disponibles auprès de celle-ci.

L'IFRS Foundation est une organisation à but non lucratif constituée en vertu de la General Corporation Law de l'État du Delaware, aux États-Unis, qui exerce ses activités en Angleterre et au Pays de Galles en tant que société étrangère (numéro : FC023235), et dont le bureau principal est situé au Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, Londres, E14 4HD, Royaume-Uni.

SOMMAIRE

|                                                                                        | <i>à partir de la page</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>INTRODUCTION</b>                                                                    | <b>7</b>                   |
| <b>APPEL À COMMENTAIRES</b>                                                            | <b>8</b>                   |
| <b>MODIFICATION [EN PROJET] D'IFRS 16 <i>CONTRATS DE LOCATION</i></b>                  | <b>10</b>                  |
| <b>MODIFICATION [EN PROJET] DES EXEMPLES ILLUSTRATIFS<br/>QUI ACCOMPAGNENT IFRS 16</b> | <b>13</b>                  |

REMARQUE : LA BASE DES CONCLUSIONS NE FAISANT PAS PARTIE INTÉGRANTE DE L'EXPOSÉ-SONDAGE, ELLE N'A PAS ÉTÉ TRADUITE EN FRANÇAIS.

## Introduction

---

Le présent exposé-sondage énonce une proposition de l'International Accounting Standards Board (IASB) en vue de la modification d'IFRS 16 *Contrats de location*. La modification proposée préciserait la méthode que le vendeur-preneur doit utiliser pour l'évaluation initiale de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation découlant d'une transaction de cession-bail, ainsi que pour l'évaluation ultérieure de cette obligation. Cette modification s'appliquerait aux transactions de cession-bail dans lesquelles, en application du paragraphe 99 d'IFRS 16, la cession du bien satisfait aux exigences à remplir pour être comptabilisée comme une vente.

## Raisons de la publication de cet exposé-sondage

L'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) a reçu une demande concernant une transaction de cession-bail prévoyant des paiements de loyers variables. Le demandeur voulait savoir comment le vendeur-preneur doit évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la cession-bail et, par conséquent, comment il doit déterminer le profit ou la perte à comptabiliser à la date de la transaction. L'IFRS IC a établi qu'IFRS 16 fournit une base adéquate permettant au vendeur-preneur de déterminer le traitement comptable d'une cession-bail à la date de la transaction, et il a publié une décision dans laquelle il explique cette conclusion.

Les discussions de l'IFRS IC sur cette question ont toutefois mis en évidence l'absence, dans IFRS 16, de dispositions particulières sur l'évaluation ultérieure des transactions de cession-bail. Il a été porté à l'attention de l'IASB que des points de vue divergents sur l'évaluation ultérieure de l'obligation découlant d'une transaction de cession-bail pourraient mener à des écarts significatifs dans les états financiers d'un vendeur-preneur à un autre. Il se propose donc de modifier IFRS 16 pour y ajouter des exigences en matière d'évaluation ultérieure dans le contexte des transactions de cession-bail. Par souci de facilitation, l'IASB se propose aussi de préciser la méthode que le vendeur-preneur doit utiliser pour l'évaluation initiale de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation qui découlent d'une transaction de cession-bail.

La proposition énoncée dans le présent exposé-sondage améliorerait les exigences d'IFRS 16 relatives aux transactions de cession-bail. Elle ne changerait ni les principes sous-jacents à ces exigences, ni le traitement comptable des contrats de location qui ne sont pas liés à une cession-bail.

## Appel à commentaires

L'IASB invite le public à commenter les propositions contenues dans le présent exposé-sondage et particulièrement à répondre aux questions qui figurent ci-après. Les commentaires sont d'autant plus utiles qu'ils :

- (a) répondent à la question posée ;
- (b) précisent quels paragraphes ils visent ;
- (c) sont clairement motivés ;
- (d) indiquent les cas où le libellé des propositions pose problème parce qu'il est traduit de l'anglais ;
- (e) proposent à l'IASB d'autres solutions à envisager, le cas échéant.

L'IASB ne souhaite pas recevoir de commentaires sur des éléments dont le présent exposé-sondage ne traite pas.

## Questions à l'attention des répondants

### Question 1 – Évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative découlant d'une transaction de cession-bail (sous-alinéa 100(a)(i) et paragraphes 100A et 102B de la modification [en projet] d'IFRS 16)

La modification [en projet] d'IFRS 16 *Contrats de location* s'appliquerait aux transactions de cession-bail dans lesquelles, en application du paragraphe 99 d'IFRS 16, la cession du bien satisfait aux exigences à remplir pour être comptabilisée comme une vente. La modification [en projet] consisterait :

- (a) à exiger que le vendeur-preneur évalue initialement l'actif au titre du droit d'utilisation en comparant la valeur actualisée des paiements de loyers attendus, calculée à l'aide du taux d'intérêt spécifié au paragraphe 26 d'IFRS 16, et la juste valeur du bien vendu (sous-alinéa 100(a)(i)) ;
- (b) à préciser les paiements qui constituent les paiements de loyers attendus au regard d'une transaction de cession-bail (paragraphe 100A) ;
- (c) à préciser comment le vendeur-preneur doit évaluer ultérieurement l'obligation découlant d'une transaction de cession-bail (paragraphe 102B).

Appuyez-vous cette proposition ? Veuillez motiver votre réponse. Si vous rejetez la proposition, veuillez expliquer ce que vous suggérez plutôt de faire, avec motifs à l'appui.

### Question 2 – Dispositions transitoires (paragraphe C20E de la modification [en projet] d'IFRS 16)

Il est proposé, au paragraphe C20E de la modification [en projet] d'IFRS 16, que le vendeur-preneur doive appliquer rétrospectivement cette modification, conformément à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, aux transactions de cession-bail conclues après la date de première application d'IFRS 16. Toutefois, si l'application rétrospective à une transaction de cession-bail prévoyant des paiements de loyers variables n'était possible que par le recours à des connaissances acquises a posteriori, le vendeur-preneur devrait plutôt déterminer les paiements de loyers attendus relativement à cette transaction au début de l'exercice de première application de la modification.

Appuyez-vous cette proposition ? Veuillez motiver votre réponse. Si vous rejetez la proposition, veuillez expliquer ce que vous suggérez plutôt de faire, avec motifs à l'appui.



## **Date limite**

L'IASB examinera tous les commentaires écrits qu'il aura reçus d'ici le 29 mars 2021.

## **Pour faire parvenir des commentaires**

Les commentaires doivent être transmis par voie électronique.

En ligne                      <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>

Par courriel                [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org)

Vos commentaires seront rendus publics et mis en ligne sur notre site Web, à moins que vous ne demandiez qu'ils demeurent confidentiels en invoquant des raisons pertinentes, tel le secret commercial, et que nous accédions à votre demande. Voir notre site Web pour de plus amples informations à ce sujet ou pour prendre connaissance de notre politique de protection des renseignements personnels.

## Modification [en projet] d'IFRS 16 *Contrats de location*

Les paragraphes 100, 102 et C2 sont modifiés et les paragraphes 100A, 102A, 102B, C1C et C20E sont ajoutés. Un titre est ajouté avant le paragraphe C20E. Le texte nouveau est souligné et le texte supprimé est barré.

### Transactions de cession-bail

---

[...]

#### Question de savoir si la cession constitue une vente

[...]

#### La cession du bien constitue une vente

100 Si la cession du bien par le vendeur-preneur satisfait aux exigences d'IFRS 15 et qu'elle peut donc être comptabilisée comme une vente d'actif :

(a) le vendeur-preneur doit :

- (i) évaluer initialement l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail proportionnellement à la valeur comptable antérieure du bien dont le vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation. Le vendeur-preneur doit établir la proportion en comparant la valeur actualisée des paiements de loyers attendus (voir le paragraphe 100A), calculée à l'aide du taux d'intérêt spécifié au paragraphe 26, et la juste valeur du bien vendu. Le vendeur-preneur doit donc comptabiliser uniquement le profit ou la perte réalisé, le cas échéant, sur les droits cédés à l'acheteur-bailleur ;
- (ii) comptabiliser l'obligation locative découlant de la transaction de cession-bail. Le vendeur-preneur doit évaluer initialement l'obligation locative à la valeur actualisée – calculée à l'aide du taux d'intérêt spécifié au paragraphe 26 – des paiements de loyers attendus (voir le paragraphe 100A) qui n'ont pas encore été versés à la date de début ;

[...]

100A Pour l'application des paragraphes 100 à 102B, les paiements de loyers attendus comprennent les paiements qui se rapportent au droit d'utiliser le bien sous-jacent pour la durée du contrat de location aux taux du marché, à savoir :

- (a) les paiements fixes (y compris en substance), déduction faite des avantages incitatifs à la location ;
- (b) les paiements de loyers variables (qu'ils soient fonction ou non d'un indice ou d'un taux) ;
- (c) les sommes que le vendeur-preneur s'attend à devoir payer au titre de garanties de valeur résiduelle ;
- (d) si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le vendeur-preneur de l'option de résiliation du contrat de location, les paiements de pénalités pour résiliation.

[...]

102 L'entité doit évaluer les ajustements pouvant être exigés par le paragraphe 101 sur la base du plus facile à déterminer des deux montants suivants :

- (a) la différence entre la juste valeur de la contrepartie de la vente et la juste valeur de l'actif ;
- (b) la différence entre la valeur actualisée des paiements de loyers prévus au contrat et la valeur actualisée des paiements de loyers attendus aux taux du marché.

102A Le vendeur-preneur doit évaluer ultérieurement :

- (a) l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la cession-bail en appliquant les paragraphes 29 à 35 ;
- (b) l'obligation locative découlant de la cession-bail en appliquant le paragraphe 102B.

102B Le vendeur-preneur doit évaluer ultérieurement l'obligation locative découlant de la cession-bail en faisant ce qui suit :

- (a) augmenter la valeur comptable pour refléter les intérêts sur l'obligation locative (voir le paragraphe 37) ;
- (b) réduire la valeur comptable pour refléter les paiements de loyers attendus pour l'exercice à la date de début ou, le cas échéant, pour refléter les paiements de loyers révisés attendus pour l'exercice qui ont été déterminés à la date de réévaluation ;
- (c) réévaluer la valeur comptable comme de la manière indiquée à l'alinéa 36(c), sauf dans la situation décrite à l'alinéa 42(b). Pour l'application de l'alinéa 40(a) et du paragraphe 45, les paiements de loyers révisés mentionnés dans ces dispositions correspondent aux paiements de loyers attendus après révision à la date de réévaluation. Sauf dans le cas d'un changement de la durée du contrat de location ou d'une modification du contrat de location (voir l'alinéa 40(a) et le paragraphe 45), le vendeur-preneur ne doit pas réévaluer l'obligation locative pour refléter un changement dans les paiements de loyers variables futurs ;
- (d) comptabiliser toute différence entre les paiements effectivement versés au titre du contrat de location (en excluant, le cas échéant, la valeur des conditions supérieures à celles du marché mentionnées à l'alinéa 101(b)) et les paiements de loyers attendus pour l'exercice de la manière indiquée au paragraphe 38. Si les paiements effectivement versés sont insuffisants (c'est-à-dire qu'ils sont inférieurs aux paiements exigibles) ou viennent combler une insuffisance, le vendeur-preneur doit aussi ajuster la valeur comptable de l'obligation locative et apporter un ajustement correspondant de la manière indiquée au paragraphe 38.

[...]

## Annexe C

### Date d'entrée en vigueur et dispositions transitoires

#### Date d'entrée en vigueur

---

[...]

C1C La publication, en [mois année], d'*Obligation locative découlant d'une cession-bail* [en projet] a donné lieu à la modification des paragraphes 100, 102 et C2, et à l'ajout des paragraphes 100A, 102A, 102B et C20E. Le vendeur-preneur doit appliquer cette modification pour les exercices ouverts à compter du [date à déterminer après la période de commentaires]. Une application anticipée est permise.

#### Dispositions transitoires

---

C2 Aux fins de l'application des dispositions prévues aux paragraphes C1 à ~~C20E~~<sup>C19</sup>, la date de première application est la date d'ouverture de l'exercice pour lequel l'entité applique la présente norme pour la première fois.

[...]

#### **Obligation locative découlant d'une cession-bail**

C20E Le vendeur-preneur doit appliquer *Obligation locative découlant d'une cession-bail* [en projet] (voir le paragraphe C1C) rétrospectivement, conformément à IAS 8, aux transactions de cession-bail conclues après la date de première application. Toutefois, si l'application rétrospective à une transaction de cession-bail prévoyant des paiements de loyers variables n'est possible que par le recours à des connaissances acquises a posteriori, le vendeur-preneur doit plutôt déterminer les paiements de loyers attendus (voir le paragraphe 100A) relativement à cette transaction au début de l'exercice où il applique la modification pour la première fois (c'est-à-dire à la date de première application de la modification). Dans cette situation, le vendeur-preneur doit :

- (a) évaluer l'obligation locative découlant de la cession-bail à la valeur actualisée des paiements de loyers attendus restants à la date de première application de la modification, calculée à l'aide du taux d'intérêt spécifié au paragraphe 37 ;
- (b) évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la cession-bail à sa valeur comptable comme si la modification était appliquée depuis la date de début, mais en fonction des paiements de loyers attendus restants à la date de première application de la modification ainsi que des paiements effectivement versés au titre du contrat de location jusqu'à cette date ;
- (c) comptabiliser l'effet cumulatif de l'application de la modification comme un ajustement du solde d'ouverture des résultats non distribués (ou, s'il y a lieu, d'une autre composante des capitaux propres) à la date de première application de la modification.

## Modification [en projet] des exemples illustratifs qui accompagnent IFRS 16

### Transactions de cession-bail (paragraphe 98 à 103)

L'exemple 24 a été modifié. Le texte nouveau est souligné et le texte supprimé est barré. Dans cet exemple illustratif, les titres « vendeur-preneur » et « acheteur-bailleur » ne sont pas modifiés ; ils sont repris tels quels des exemples illustratifs publiés.

IE11 L'exemple 24 illustre l'application des dispositions des paragraphes 99 à 102 d'IFRS 16 pour un vendeur-preneur et un acheteur-bailleur.

#### **Exemple 24 – Transactions de cession-bail avec paiements de loyers fixes et conditions supérieures à celles du marché**

Une entité (Vendeur-preneur) vend un bâtiment à une autre entité (Acheteur-bailleur) pour une contrepartie en trésorerie de 2 000 000 UM. Immédiatement avant la transaction, le bâtiment est comptabilisé à son coût de 1 000 000 UM. Au même moment, Vendeur-preneur conclut avec Acheteur-bailleur un contrat lui conférant le droit d'utiliser le bâtiment pendant 18 ans, moyennant des paiements annuels de 120 000 UM, payables à la fin de chaque année. Les modalités et conditions de la transaction sont telles que le transfert du bâtiment par Vendeur-preneur satisfait aux exigences relatives à la détermination du moment où une obligation de prestation est remplie selon IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients. Par conséquent, Vendeur-preneur et Acheteur-bailleur comptabilisent la transaction comme une transaction de cession-bail. ~~Cet exemple fait abstraction des coûts directs initiaux.~~

À la date de la vente, la juste valeur du bâtiment s'établit à 1 800 000 UM. Comme la contrepartie versée à la vente du bâtiment ne correspond pas à la juste valeur, Vendeur-preneur et Acheteur-bailleur apportent des ajustements pour évaluer le produit de la vente à la juste valeur. En application de l'alinéa 101(b) d'IFRS 16, l'excédent de 200 000 UM (2 000 000 UM – 1 800 000 UM) du prix de vente sur la juste valeur est comptabilisé comme un financement supplémentaire accordé par Acheteur-bailleur à Vendeur-preneur.

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'établit à 4,5 % par année, et peut être déterminé facilement par Vendeur-preneur. La valeur actualisée des paiements annuels (18 paiements de 120 000 UM, calculée au moyen d'un taux de 4,5 % par année) est de s'établit à 1 459 200 UM, soit un montant de 200 000 UM lié au financement supplémentaire et un montant de 1 259 200 UM lié au contrat de location – correspondant à 18 paiements annuels de 16 447 UM et 103 553 UM, respectivement.

Acheteur-bailleur classe le contrat de location du bâtiment comme un contrat de location simple.

#### Vendeur-preneur

À la date de début, Vendeur-preneur évalue l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail du bâtiment en comparant la valeur actualisée des paiements de loyers attendus, calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location, et la juste valeur du bâtiment (sous-alinéa 100(a)(i) d'IFRS 16) proportionnellement à la valeur comptable antérieure du bâtiment dont Vendeur-preneur conserve le droit d'utilisation, soit 699 555 UM. Vendeur-preneur détermine donc que l'actif au titre du droit d'utilisation est de 699 555 UM, montant qui. Ce montant est calculé comme suit : 1 000 000 UM (valeur comptable du bâtiment) ÷ 1 800 000 UM (juste valeur du bâtiment) × 1 259 200 UM (valeur actualisée des paiements de loyers attendus paiements de loyers actualisés pour l'actif au titre du droit d'utilisation de 18 ans) ÷ 1 800 000 UM (juste valeur du bâtiment).

Le profit réalisé sur la vente du bâtiment s'établit à 800 000 UM (1 800 000 UM – 1 000 000 UM). En application du sous-alinéa 100(a)(i) d'IFRS 16, Vendeur-preneur ne comptabilise que le montant du profit qui est de 240 355 UM réalisé sur les droits cédés à Acheteur-bailleur, soit 240 355 UM, dont le

**Exemple 24 – Transactions de cession-bail avec paiements de loyers fixes et conditions supérieures à celles du marché**

calcul est présenté ci-après. Le profit réalisé sur la vente du bâtiment s'établit à 800 000 UM ( $1\,800\,000\text{ UM} - 1\,000\,000\text{ UM}$ ), soit :

- (a) un montant de 559 645 UM ( $800\,000\text{ UM} - \frac{1\,800\,000\text{ UM}}{1\,800\,000\text{ UM}} \times 1\,259\,200\text{ UM} \div 1\,800\,000\text{ UM}$ ) est lié au droit d'utilisation du bâtiment conservé par Vendeur-preneur ;
- (b) un montant de 240 355 UM ( $800\,000\text{ UM} - \frac{1\,800\,000\text{ UM}}{1\,800\,000\text{ UM}} \times (1\,800\,000\text{ UM} - 1\,259\,200\text{ UM}) \div 1\,800\,000\text{ UM}$ ) est lié aux droits cédés à Acheteur-bailleur.

À la date de début, Vendeur-preneur comptabilise la transaction comme suit :

|                                       |              |                                   |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Trésorerie                            | 2 000 000 UM |                                   |
| Actif au titre du droit d'utilisation | 699 555 UM   |                                   |
| Bâtiment                              |              | 1 000 000 UM                      |
| Obligation locative                   |              | <u>1 259 200 UM<sup>(a)</sup></u> |
| Passif financier                      |              | <u>200 000 UM</u>                 |
|                                       |              | <del>1 459 200 UM</del>           |
| Profit sur les droits cédés           |              | 240 355 UM                        |

Acheteur-bailleur

À la date de début, Acheteur-bailleur comptabilise la transaction comme suit :

|                 |                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Bâtiment        | 1 800 000 UM                                                       |
| Actif financier | 200 000 UM                                                         |
|                 | (18 paiements de 16 447 UM, actualisés au taux de 4,5 % par année) |
| Trésorerie      | 2 000 000 UM                                                       |

Après la date de début, Acheteur-bailleur traite le contrat de location en comptabilisant une tranche de 103 553 UM des paiements annuels de 120 000 UM comme un paiement de loyer. Le solde de 16 447 UM des paiements annuels reçus de Vendeur-preneur est comptabilisé comme : (a) un paiement reçu pour régler l'actif financier de 200 000 UM ; et (b) des produits d'intérêts.

- (a) En application du sous-alinéa 100(a)(ii) d'IFRS 16, l'évaluation initiale de l'obligation locative découlant de la cession-bail correspond à la valeur actualisée des paiements de loyers attendus, calculée pour cet exemple à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location.

Le paragraphe IE12 et l'exemple illustratif 25 sont ajoutés. Pour faciliter la lecture, ces ajouts ne sont pas soulignés.

IE12 L'exemple 25 illustre l'application des dispositions des paragraphes 99 à 102B d'IFRS 16 pour un vendeur-preneur dans le cadre d'une transaction de cession-bail avec paiements de loyers variables.

### Exemple 25 – Transaction de cession-bail avec paiements de loyers variables

*Partie 1 — Vente d'une immobilisation corporelle, et comptabilisation et évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative découlant de la cession-bail*

*Une entité (Vendeur-preneur) vend un bâtiment à une autre entité (Acheteur-bailleur) pour une contrepartie en trésorerie de 1 800 000 UM (la juste valeur du bâtiment à la date de la vente). Immédiatement avant la transaction, le bâtiment est comptabilisé à son coût de 1 000 000 UM. Au même moment, Vendeur-preneur conclut avec Acheteur-bailleur un contrat lui conférant le droit d'utiliser le bâtiment pendant cinq ans. En vertu du contrat, Vendeur-preneur doit effectuer des paiements annuels correspondant à 7 % des produits de Vendeur-preneur générés par l'utilisation du bâtiment chaque année pendant cinq ans, moyennant des paiements annuels minimums de 85 000 UM (les paiements de loyers sont aux taux du marché). Les produits estimatifs et les paiements de loyers attendus pour chacune des cinq années sont comme suit :*

| <b>Année</b> | <b>Produits estimatifs<br/>UM</b> | <b>Paiements de loyers attendus<br/>UM</b> |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| 1            | 1 300 000                         | 91 000                                     |
| 2            | 1 400 000                         | 98 000                                     |
| 3            | 1 450 000                         | 101 500                                    |
| 4            | 1 480 000                         | 103 600                                    |
| 5            | 1 500 000                         | 105 000                                    |

*Les modalités et conditions de la transaction sont telles que le transfert du bâtiment par Vendeur-preneur satisfait aux exigences relatives à la détermination du moment où une obligation de prestation est remplie selon IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients. Par conséquent, Vendeur-preneur comptabilise la transaction comme une transaction de cession-bail.*

*Le taux d'intérêt implicite du contrat de location ne peut être déterminé facilement. Le taux d'emprunt marginal de Vendeur-preneur est de 3,5 % par année. La valeur actualisée des paiements de loyers attendus (calculée au taux de 3,5 % par année) est de 449 642 UM.*

À la date de début, Vendeur-preneur évalue l'actif au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail du bâtiment en comparant la valeur actualisée des paiements de loyers attendus, calculée à l'aide de son taux d'emprunt marginal, et la juste valeur du bâtiment (sous-alinéa 100(a)(i) d'IFRS 16). Vendeur-preneur détermine donc que l'actif au titre du droit d'utilisation est de 249 801 UM, montant qui est calculé comme suit : 1 000 000 UM (valeur comptable du bâtiment) × 449 642 UM (valeur actualisée des paiements de loyers attendus pour l'actif au titre du droit d'utilisation de cinq ans) ÷ 1 800 000 UM (juste valeur du bâtiment).

Le profit réalisé sur la vente du bâtiment s'établit à 800 000 UM (1 800 000 UM – 1 000 000 UM). En application du sous-alinéa 100(a)(i) d'IFRS 16, Vendeur-preneur ne comptabilise que le montant du profit qui est réalisé sur les droits cédés à Acheteur-bailleur, soit 600 159 UM, dont le calcul est présenté ci-après :

- (a) un montant de 199 841 UM ( $800\,000\text{ UM} \times 449\,642\text{ UM} \div 1\,800\,000\text{ UM}$ ) est lié au droit d'utilisation du bâtiment conservé par Vendeur-preneur ;
- (b) un montant de 600 159 UM ( $800\,000\text{ UM} \times (1\,800\,000\text{ UM} - 449\,642\text{ UM}) \div 1\,800\,000\text{ UM}$ ) est lié aux droits cédés à Acheteur-bailleur.

À la date de début, Vendeur-preneur comptabilise la transaction comme suit :

**Exemple 25 – Transaction de cession-bail avec paiements de loyers variables**

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Trésorerie                            | 1 800 000 UM              |
| Actif au titre du droit d'utilisation | 249 801 UM                |
| Bâtiment                              | 1 000 000 UM              |
| Obligation locative                   | 449 642 UM <sup>(a)</sup> |
| Profit sur les droits cédés           | 600 159 UM                |

*Partie 2A — Évaluation ultérieure*

Vendeur-preneur s'attend à consommer les avantages économiques futurs découlant de l'actif au titre du droit d'utilisation uniformément sur la durée du contrat de location et, de ce fait, amortit l'actif au titre du droit d'utilisation selon la méthode linéaire.

Vendeur-preneur paie 92 000 UM l'année 1, 96 000 UM les années 2 et 3 et 104 000 UM les années 4 et 5 au titre du contrat de location (ce qui correspond à 7 % des produits de Vendeur-preneur générés par l'utilisation du bâtiment).

L'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative découlant de la cession-bail sont comme suit :

| Année | Obligation locative |                                             |                                          |                  | Actif au titre du droit d'utilisation |                             |                  |
|-------|---------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------|
|       | Solde d'ouverture   | Paiements de loyers attendus <sup>(b)</sup> | Charge d'intérêts à 3,5 % <sup>(c)</sup> | Solde de clôture | Solde d'ouverture                     | Dotation aux amortissements | Solde de clôture |
|       | UM                  | UM                                          | UM                                       | UM               | UM                                    | UM                          | UM               |
| 1     | <b>449 642</b>      | (91 000)                                    | 15 738                                   | 374 380          | <b>249 801</b>                        | (49 960)                    | 199 841          |
| 2     | <b>374 380</b>      | (98 000)                                    | 13 103                                   | 289 483          | <b>199 841</b>                        | (49 960)                    | 149 881          |
| 3     | <b>289 483</b>      | (101 500)                                   | 10 132                                   | 198 115          | <b>149 881</b>                        | (49 960)                    | 99 921           |
| 4     | <b>198 115</b>      | (103 600)                                   | 6 934                                    | 101 449          | <b>99 921</b>                         | (49 960)                    | 49 961           |
| 5     | <b>101 449</b>      | (105 000)                                   | 3 551                                    | -                | <b>49 961</b>                         | (49 961)                    | -                |

En application de l'alinéa 102B(d) d'IFRS 16, Vendeur-preneur comptabilise en résultat net la différence entre les paiements de loyers réels et les paiements de loyers attendus (il n'y a pas de moins-perçus dans les paiements de loyers réels) :

| Année | Paiements de loyers réels | Paiements de loyers attendus | Différence comptabilisée en résultat net |
|-------|---------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
|       | UM                        | UM                           |                                          |
| 1     | 92 000                    | 91 000                       | (1 000)                                  |
| 2     | 96 000                    | 98 000                       | 2 000                                    |
| 3     | 96 000                    | 101 500                      | 5 500                                    |
| 4     | 104 000                   | 103 600                      | (400)                                    |
| 5     | 104 000                   | 105 000                      | 1 000                                    |

*Partie 2B — Évaluation ultérieure, compte tenu d'une modification de contrat*

Les données sont les mêmes que dans la partie 2A, sauf qu'au début de l'année 3, Vendeur-preneur et Acheteur-bailleur conviennent de modifier le contrat de location initial pour que les paiements annuels en vertu du contrat correspondent à 6 % des produits de Vendeur-preneur générés par l'utilisation du bâtiment pour la durée restante du contrat de location (de l'année 3 à l'année 5), moyennant les mêmes



**Exemple 25 – Transaction de cession-bail avec paiements de loyers variables**

paiements annuels minimums de 85 000 UM. Les produits estimatifs de Vendeur-preneur de l'année 3 à l'année 5 demeurent inchangés. Le taux d'emprunt marginal de Vendeur-preneur au début de l'année 3 est de 3 % par année. Vendeur-preneur détermine que les paiements de loyers attendus révisés sont comme suit :

| Année | Produits estimatifs | Paiements de loyers attendus (révisés) |
|-------|---------------------|----------------------------------------|
|       | UM                  | UM                                     |
| 3     | 1 450 000           | 87 000                                 |
| 4     | 1 480 000           | 88 800                                 |
| 5     | 1 500 000           | 90 000                                 |

Vendeur-preneur paie 88 000 UM pour les années 3 et 4 et 92 000 UM pour l'année 5 au titre du contrat de location (ce qui correspond à 6 % des produits de Vendeur-preneur générés par l'utilisation du bâtiment).

L'actif au titre du droit d'utilisation antérieur à la modification et l'obligation locative antérieure à la modification découlant de la cession-bail sont comme suit :

| Année | Obligation locative |                              |                           |                  | Actif au titre du droit d'utilisation |                              |                  |
|-------|---------------------|------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------|
|       | Solde d'ouverture   | Paiements de loyers attendus | Charge d'intérêts à 3,5 % | Solde de clôture | Solde d'ouverture                     | Dotations aux amortissements | Solde de clôture |
|       | UM                  | UM                           | UM                        | UM               | UM                                    | UM                           | UM               |
| 1     | <b>449 642</b>      | (91 000)                     | 15 738                    | <b>374 380</b>   | <b>249 081</b>                        | (49 960)                     | 199 841          |
| 2     | <b>374 380</b>      | (98 000)                     | 13 103                    | <b>289 483</b>   | <b>199 841</b>                        | (49 960)                     | 149 881          |
| 3     | <b>289 483</b>      |                              |                           |                  | <b>149 881</b>                        |                              |                  |

En application de l'alinéa 102B(c) d'IFRS 16, à la date d'entrée en vigueur de la modification (au début de l'année 3), Vendeur-preneur réévalue l'obligation locative en tenant compte : (a) des paiements de loyers attendus révisés de 87 000 UM pour l'année 3, de 88 800 UM pour l'année 4 et de 90 000 UM pour l'année 5, et (b) du taux d'emprunt marginal révisé de Vendeur-preneur de 3 % par année.

En application de l'alinéa 46(b) d'IFRS 16, Vendeur-preneur comptabilise en tant qu'ajustement de l'actif au titre du droit d'utilisation la différence entre la valeur comptable de l'obligation modifiée (250 531 UM) et la valeur comptable de l'obligation locative immédiatement avant la modification (289 483 UM) de 38 952 UM.

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Obligation locative                   | 38 952 UM |
| Actif au titre du droit d'utilisation | 38 952 UM |

L'actif au titre du droit d'utilisation modifié et l'obligation locative modifiée découlant de la cession-bail modifiée sont comme suit :

| Année | Obligation locative |                                             |                                        |                  | Actif au titre du droit d'utilisation |                              |                  |
|-------|---------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------|
|       | Solde d'ouverture   | Paiements de loyers attendus <sup>(d)</sup> | Charge d'intérêts à 3 % <sup>(e)</sup> | Solde de clôture | Solde d'ouverture                     | Dotations aux amortissements | Solde de clôture |
|       | UM                  | UM                                          | UM                                     | UM               | UM                                    | UM                           | UM               |
| 3     | <b>250 531</b>      | (87 000)                                    | 7 516                                  | <b>171 047</b>   | <b>110 929</b>                        | (36 976)                     | <b>73 953</b>    |
| 4     | <b>171 047</b>      | (88 800)                                    | 5 132                                  | <b>87 379</b>    | <b>73 953</b>                         | (36 976)                     | <b>36 977</b>    |
| 5     | <b>87 379</b>       | (90 000)                                    | 2 621                                  | -                | <b>36 977</b>                         | (36 977)                     | -                |

**Exemple 25 – Transaction de cession-bail avec paiements de loyers variables**

En application de l'alinéa 102B(d) d'IFRS 16, Vendeur-preneur comptabilise en résultat net la différence entre les paiements de loyers réels et les paiements de loyers attendus (il n'y a pas de moins-perçus dans les paiements de loyers réels) :

| Année | Paiements de loyers réels | Paiements de loyers attendus | Différence comptabilisée en résultat net |
|-------|---------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
|       | UM                        | UM                           | UM                                       |
| 1     | 92 000                    | 91 000                       | (1 000)                                  |
| 2     | 96 000                    | 98 000                       | 2 000                                    |
| 3     | 88 000                    | 87 000                       | (1 000)                                  |
| 4     | 88 000                    | 88 800                       | 800                                      |
| 5     | 92 000                    | 90 000                       | (2 000)                                  |

- (a) En application du sous-alinéa 100(a)(ii) d'IFRS 16, l'évaluation initiale de l'obligation locative découlant de la cession-bail correspond à la valeur actualisée des paiements de loyers attendus, calculée, dans cet exemple, au moyen du taux d'emprunt marginal de Vendeur-preneur.
- (b) En application de l'alinéa 102B(b) d'IFRS 16, Vendeur-preneur réduit la valeur comptable de l'obligation locative pour tenir compte des paiements de loyers attendus, au montant déterminé à la date de début.
- (c) En application de l'alinéa 102B(a) d'IFRS 16, Vendeur-preneur augmente la valeur comptable de l'obligation locative pour tenir compte des intérêts sur l'obligation locative, calculés, dans cet exemple, au moyen de son taux d'emprunt marginal.
- (d) En application de l'alinéa 102B(b) d'IFRS 16, Vendeur-preneur réduit la valeur comptable de l'obligation locative pour tenir compte des paiements de loyers attendus, déterminés à la date de la réévaluation.
- (e) En application de l'alinéa 102B(a) d'IFRS 16, Vendeur-preneur augmente la valeur comptable de l'obligation locative pour tenir compte des intérêts sur l'obligation locative, calculés, dans cet exemple, au moyen de son taux d'emprunt marginal révisé.

## **Approbation par l'IASB de l'exposé-sondage *Obligation locative découlant d'une cession-bail* publié en novembre 2020**

---

La publication de l'exposé-sondage *Obligation locative découlant d'une cession-bail*, qui propose la modification d'IFRS 16 *Contrats de location*, a été approuvée par 12 des 13 membres de l'International Accounting Standards Board. Mme Flores a voté contre sa publication.

Hans Hoogervorst

Président

Suzanne Lloyd

Vice-présidente

Nick Anderson

Tadeu Cendon

Martin Edelmann

Françoise Flores

Zach Gast

Jianqiao Lu

Bruce Mackenzie

Thomas Scott

Rika Suzuki

Ann Tarca

Mary Tokar