



SCHOOL OF MANAGEMENT
iaelyon



Lyon, le 30 octobre 2023

Projet de recherche ANC

Étude sur l'impact de la norme IFRS 16

Co-dirigée par François LANTIN et Éric TORT

Équipe de recherche

Claire BASSIN

Charlotte DISLE

Rémi JANIN

François LANTIN

Éric TORT

SOMMAIRE

	Page
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION ET REVUE REGLEMENTAIRE D'IFRS 16	4
1. RESUME DE LA NORME IFRS 16 SUR LES CONTRATS DE LOCATION	5
2. SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS DE L'AMF SUR L'APPLICATION D'IFRS 16	11
3. QUELQUES PRECISIONS APORTEES PAR L'IFRS IC (ANNEE 2019-2021)	14
4. LES DECISIONS PUBLIEES PAR L'ESMA EN 2021 ET 2023	25
5. COMPARAISON AVEC LES REGLES FRANÇAISES SUR LES LOCATIONS	30
6. FOCUS SUR L'EVALUATION INITIALE DE LA DETTE LOCATIVE	35
7. CAS PARTICULIER DES OPERATIONS DE CESSIION-BAIL (LEASE-BACK) SELON IFRS 16	39
8. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES ET TEXTES DE REFERENCE (PARTIE I)	41
DEUXIEME PARTIE : REVUE DE LA LITTERATURE SUR LES CONTRATS DE LOCATION	44
1. REVUES DE LITTERATURE EXISTANTES SUR LES CONTRATS DE LOCATION	45
2. SYNTHESE ET COMPLEMENTS DES REVUES DE LITTERATURE EXISTANTES	46
3. GENESE ET ENJEUX D'IFRS 16	49
4. MOTIVATIONS ET DETERMINANTS DU CHOIX DES ENTREPRISES DE FAIRE APPEL A DES CONTRATS DE LOCATION	53
5. PERTINENCE DES INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE LOCATION ET IMPACTS DES CHANGEMENTS DE COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION	57
6. PRATIQUES DE COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION	64
7. IMPACTS DE LA COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET LES INDICATEURS FINANCIERS	66
8. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES (PARTIE II)	74
TROISIEME PARTIE : ETUDE DES IMPACTS DE LA NORME IFRS 16 SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET EXAMEN DE LA TRANSPARENCE DE COMMUNICATION DES ENTREPRISES FRANCAISES	85
1. PREALABLE - RAPPELS DE LA NORME IFRS 16	86
2. ENJEUX DE LA NORME IFRS 16 POUR LES ENTREPRISES FRANCAISES	88
3. COMMUNICATION FINANCIERE EN MATIERE D'IFRS 16	107

La présente étude préliminaire est exclusivement destinée à l'ANC pour un usage strictement interne.

Elle s'inscrit dans le cadre du contrat de recherche entre l'ANC et l'Université Jean Moulin Lyon 3.

Malgré toute l'attention apportée à la rédaction du texte, nous prions par avance les lecteurs de l'ANC de nous excuser des éventuelles coquilles, erreurs ou imprécisions qui pourraient subsister dans le présent rapport.

ABREVIATIONS ET ACRONYMES

DU : droit d'usage

IAP : indicateurs alternatifs de performance

IDR : indemnités de départ à la retraite

IRL : indice de référence des loyers

JV : juste valeur

ROC : résultat opérationnel courant

TIE : taux d'intérêt effectif

WACC : coût moyen pondéré des capitaux permanents (*weighted average cost of capital*)

ETUDE : Revue de littérature d'IFRS 16

Le premier travail consiste à approfondir **la réglementation actuelle (1^{ère} partie) et à procéder à une revue de la littérature nationale et internationale sur l'application de la norme IFRS 16 (2^{ème} partie).**

La revue de la littérature scientifique des dernières années met en évidence une tendance croissante de la production des chercheurs dans le champ des normes IFRS.

Dans notre revue des travaux en recherche comptable en France menée pour la Revue française de comptabilité de l'Ordre des experts-comptables¹, il apparaît ainsi que les travaux de recherche consacrés aux IFRS représentent près de 15 % des thématiques étudiées sur la période décennale (2004-2013) et environ 20 % sur la période triennale (2011-2013). Au cours des 5 dernières années, on observe une certaine stagnation voire régression des publications sur les IFRS dans les revues scientifiques françaises. On peut ainsi recenser une dizaine d'articles dans le champ des IFRS publiés sur la période (2015-2018) dans les revues *CCA*, *RFG*, *RSG* ou *FCS*².

Les travaux sur les IFRS portent sur des thèmes variés tels que : transition, étude d'impact, déterminants des choix d'adoption des IFRS et contenu informationnel des IFRS, étude en lien avec des normes spécifiques sur les valorisations d'actifs financiers (IFRS 2, IAS 32/39) et non financiers, incorporels (IAS 38, IFRS 3) sur les dépréciations des actifs (IAS 36) et l'information sectorielle (IFRS 8), débats autour de la normalisation internationale et discussion du processus, *business model*, diversité des pratiques IFRS...

Dans le champ, il est à noter quelques études menées par les grands cabinets d'audit et de conseil concernant la mise en œuvre de la norme IFRS 16 dans les entreprises en France et à l'international. Ces contributions se sont traduites le plus souvent par des guides d'application (ex. Deloitte) mais également par des études d'impact de l'implémentation de la nouvelle norme IFRS 16. Tel est le cas par exemple de l'étude de PWC publiée en 2018 portant sur les premiers retours d'expérience auprès des sociétés du CAC 40, Next 20 et Eurostoxx 50 ou encore celle de BMA & Bouygues (présentée lors de la réunion APDC du 20 mars 2019).

Dans la 1^{ère} partie consacrée à la revue de la réglementation sur IFRS 16, il s'agira de présenter une synthèse des dispositions normatives, des principales recommandations de l'AMF et des précisions apportées par l'IFRIC. Nous y ajouterons un focus sur les principales problématiques relatives à l'évaluation initiale du passif locatif ainsi que du cas particulier du *lease-back*. Dans la 2^{ème} partie, il sera présenté une synthèse des travaux scientifiques sur les contrats de location.

¹ E. Tort, « Quelques éléments concernant la recherche comptable en France », *Revue Française de Comptabilité*, n°472, janvier 2014, 5 p.

² Comptabilité-Contrôle-Audit (CCA), Finance-Contrôle-Stratégie (FCS), Recherches en Sciences de Gestion (RSG) - anciennement Revue en Sciences de Gestion -, et Revue Française de Gestion (RFG).

PREMIERE PARTIE
PRESENTATION ET REVUE REGLEMENTAIRE D'IFRS 16

1. RESUME DE LA NORME IFRS 16 SUR LES CONTRATS DE LOCATION³

Suite à son homologation dans l'UE fin 2017, la norme IFRS 16 relative à la comptabilisation et présentation des contrats de location a remplacé IAS 17⁴ à compter des exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2019.

CHAMP D'APPLICATION

IFRS 16 (§. 3) s'applique à tous les contrats de location sauf ceux relevant IFRS 6 et d'IAS 41 et certains accords de licence ou concession entrant dans le champ d'application d'IFRIC 12, IFRS 15 et IAS 38.

DEFINITION

Selon IFRS 16 (annexe A), un contrat de location est un accord par lequel il y a cession du droit d'utiliser un bien pour une certaine durée moyennant une contrepartie.

EXEMPTION POUR LE PRENEUR DE COMPTABILISATION SELON IFRS 16

Le preneur a la possibilité de **ne pas « retraiter »** (§. 5) : d'une part, les contrats de location à **court terme**, c'est-à-dire, d'une durée inférieure ou égale à 12 mois & sans option d'achat et d'autre part, ceux dont le bien loué est de **faible valeur** en valeur à neuf (§. B3) (environ 5 000 USD⁵). Dans ce cas, les loyers sont enregistrés en principe en charge de manière linéaire sur la durée du contrat sauf autre méthode systématique si plus appropriée (§. 6).

IDENTIFICATION D'UN CONTRAT DE LOCATION

A l'origine du contrat, il convient d'identifier si celui-ci relève bien d'un contrat de location tel que défini par IFRS 16 (§. 9), i.e. le droit d'utiliser un bien déterminé sur la durée d'utilisation (§. B9). Pour ce faire, l'annexe B (§. B21-30) donne des critères d'appréciation à partir du droit pour le preneur d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques associés et celui de décider de l'utilisation du bien.

Bien déterminé (§. B13-20)	En principe, il est déterminé explicitement dans le contrat ou implicitement lors de la mise à disposition du bien. Le droit d'utiliser un bien déterminé n'est pas reconnu en cas de droit substantiel de substitution du bien par le fournisseur en cours d'utilisation.
Droits d'obtenir les avantages économiques pendant la durée d'utilisation du bien (§. B21-23)	Les avantages économiques peuvent être directs, indirects liés à la production principale, à des sous-produits et aux transactions commerciales liées à l'utilisation ou la location du bien. Exemple : usage exclusif du bien par le client pendant toute la durée d'utilisation.

³ Adapté d'E. Tort, « IFRS 16 : contrats de location », *Option finance* n°1419 du 19 juin 2017, pp. 55-56 et *L'essentiel des normes comptables internationales*, Gualino, 4^{ème} édition, 2019-2020, chap. 16.

⁴ Ainsi que les interprétations suivantes : IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27.

⁵ Cf. les bases de conclusions de la norme.

Droit de décider de l'utilisation du bien (§. B24-27)	Il est constitué au bénéfice du client si : - le droit d'exploitation du bien revient au client sans possibilité par le fournisseur en cours d'utilisation de modifier les consignes d'exploitation ; - la conception du bien par le client prédétermine son usage et sa finalité pendant toute la durée d'utilisation.
---	---

IFRS 16 prescrit de comptabiliser séparément les composantes locatives du contrat de celles qui ne le sont pas – ex : contrat de services - (§. 12) tout en laissant la faculté d'une comptabilisation de l'ensemble en tant que contrat de location unique par mesure de simplification (§. 15). La durée du contrat correspond à la durée non résiliable ajustée le cas échéant des options quasi-certaines (« certitude raisonnable ») de prorogation ou de non-résiliation (§. 18).

TRAITEMENT CHEZ LE PRENEUR

Comptabilisation initiale d'un contrat de location

A l'origine du contrat, il y a lieu de comptabiliser (§. 22) :

- **un actif au titre du droit d'utilisation** au coût comprenant l'obligation locative majoré le cas échéant des paiements de loyers déjà versés nets des éventuels paiements reçus du bailleur, des coûts directs initiaux et des coûts éventuels de démantèlement / remise en état du bien (§. 23-24) ;

- **l'obligation locative** correspondant à la valeur actualisée au taux implicite du contrat ou à défaut au taux d'emprunt marginal, des loyers futurs, qu'ils soient fixes ou variables uniquement selon un indice ou un taux. S'y ajoutent certains montants éventuels dès lors qu'ils sont raisonnablement certains. Il peut s'agir ici d'option d'achat évaluée au prix d'exercice, de pénalités de résiliation anticipée ou encore de paiements au titre de garantie de valeurs résiduelles (§. 26-28).

Loyers & paiements à prendre en compte dans le passif locatif (§. 27-28)

Paiements fixes (y.c. en substance)	Les loyers fixes en substance sont susceptibles d'être variables mais en substance sont inévitables (cf. exemples en B42) (*).
Paiements à loyers variables	Fonction d'un indice des prix à la consommation ou d'un taux d'intérêt de référence ou de l'évolution du prix du marché locatif (§. 28) (ex. indice de référence des loyers -IRL- de l'INSEE) (**)
Autres	Prix des options d'achat ayant une certitude raisonnable d'exercice Cf. B37-B40. Pénalités de résiliation anticipée du bail : cas où la durée de location prend en compte l'exercice de cette option. Valeurs résiduelles des garanties

Comme le précisent B. Lebrun et C. Demaille (2017) : (*) les minimums garantis correspondent à des paiements fixes en substance ; (**) Les paiements variables fonction du chiffre d'affaires ou de l'utilisation de l'actif sont exclus du passif locatif.

Mesures temporaires de simplification⁶

Des amendements d'IFRS 16 publiés respectivement en 2020 (règlement UE 2020/1434) et 2021 (règlement UE 2021/1421) ont prévu des mesures de simplification en matière d'allègements de loyers liés à la Covid 19 visant à comptabiliser ces réductions de paiement de loyers exigibles au plus tard le 30 juin 2021 puis le 30 juin 2022, et ceci sans modification de contrat de location au sens d'IFRS 16.

Dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (ex. abandon du taux EONIA), une modification d'IFRS 16 (§. 104 à 106, C1B, C20C et C20D ajoutés) applicable en 2021 issue du règlement UE 2021/25 a introduit une mesure de simplification visant à traiter de manière rétrospective la réévaluation éventuelle de la dette locative liée au changement de la base de détermination des loyers futurs.

Comptabilisation ultérieure d'un contrat de location

L'évaluation ultérieure de l'actif est faite en principe⁷ selon le **modèle du coût** (§. 29) avec amortissement au titre du droit d'utilisation selon les dispositions d'IAS 16 (§. 30-31) et en tenant compte le cas échéant de la durée d'utilité en cas d'option d'achat en fin de contrat (§. 32). Les pertes de valeur sur cet actif suivent les dispositions d'IAS 36 (§. 33).

L'évaluation ultérieure de l'obligation locative prend en compte les **variations de la valeur comptable** de la dette résultant : des augmentations liées aux intérêts de la période à taux constant enregistrés en contrepartie en charge financière dans le résultat net ; des réductions consécutives aux paiements des loyers ; et des éventuelles réévaluations⁸ telles que des modifications du contrat (§. 36-38)⁹.

Présentation dans les états financiers

Dans l'état de situation financière, l'entité doit présenter séparément des autres actifs & passifs, d'une part l'actif au titre des droits d'utilisation et d'autre part les obligations locatives (§. 47). A défaut, il doit être précisé en annexe les postes comprenant ces montants.

Dans l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'entité doit présenter séparément la charge d'amortissement de l'actif et la charge d'intérêt de l'obligation locative à classer en résultat financier (§. 49).

⁶ Pour plus de détails, cf. les règlements UE 2020/1434 du 9 octobre 2020, UE 2021/1421 du 30 août 2021 et le règlement UE 2021/25 du 13 janvier 2021.

⁷ En cas d'application du modèle de la juste valeur (JV) d'IAS 40 ou de la réévaluation catégorielle d'IAS 16, ces modèles s'appliquent aux actifs au titre de droits d'utilisation correspondant à des immeubles de placement ou appartenant à la catégorie faisant l'objet d'une réévaluation selon IAS 16 (§. 34).

⁸ La réévaluation peut résulter d'une révision du taux d'actualisation suite à un changement de durée de location ou dans l'appréciation de l'option d'achat (§. 40) ou à celui d'une variation d'indice des loyers ou de la garantie résiduelle (§. 42).

⁹ Le procédé d'évaluation de la dette à chaque clôture est comparable à celui de la méthode du coût amorti sur la base du TIE (cf. IFRS 9).

Outre les prescriptions de classement dans le tableau des flux de trésorerie (§. 50), **des informations en annexe** sont requises pour apprécier l'incidence des contrats de location sur les états financiers (§. 51-60) telles que par exemple, les échéanciers des obligations locatives (§. 58).

TRAITEMENT CHEZ LE BAILLEUR

Classement des contrats de location

En ce qui concerne le bailleur, IFRS 16 a maintenu la distinction d'IAS 17 entre **locations-financement et locations simples** (§. 61) en fonction du degré de prise en charge par les parties des risques et avantages liés à la propriété de l'actif. En cas de transfert de la quasi-totalité des risques et avantages au preneur, le contrat sera considéré comme une location-financement, dans le cas contraire, comme une location-simple. Dans cette analyse, la substance de la transaction prime sur la forme du contrat. IFRS 16 reconduit les critères indicatifs de classification existant (§. 63-64).

Critères indicatifs de classification en contrat de location-financement
Transfert automatique de la propriété du bien au preneur en fin de contrat
Existence d'une option d'achat à un prix suffisamment incitatif permettant, dès la signature du contrat, de pouvoir considérer avec une certitude raisonnable que l'option sera exercée
Durée du contrat de location couvrant la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location au moins égale à la juste valeur initiale de l'actif
Actif loué ayant des caractéristiques spécifiques rendant son utilisation exclusive pour le preneur
Coût de la résiliation (si possible) du contrat par le preneur à la charge de ce dernier
Variations de juste valeur de la valeur résiduelle de l'actif imputables au preneur
Possibilité de poursuite du contrat au-delà de la période initiale à un prix sensiblement inférieur au marché

Comptabilisation selon la nature du contrat

La comptabilisation des contrats de location dépend de leur nature.

Contrat de location-financement	Enregistrement en créances à hauteur de l'investissement net*(§. 67). Enregistrement du remboursement en principal et des produits financiers sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant (§. 75-76)**.
Contrat de location simple	Comptabilisation des revenus locatifs en produit sur une base linéaire sauf répartition systématique plus appropriée (§. 81). Amortissement des actifs loués*** en cohérence avec les autres actifs (§. 84) avec enregistrement de la dotation en charge (§. 82).

* Evaluation initiale des loyers inclus (§. 70) cohérente avec celle de l'obligation locative existante chez le preneur (cf. ci-avant). ** Application d'IFRS 9 en matière de dé-comptabilisation et dépréciation (§. 77). *** Application d'IAS 36 en matière de dépréciation (§. 85).

Information financière

Des informations en annexe sont requises pour apprécier l'incidence des contrats de location sur les états financiers du bailleur (§. 89-97).

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Pour la 1^{ère} application d'IFRS 16 à compter de 2019, l'annexe C prévoit des **mesures de simplification** visant d'une part, l'exemption d'identification selon IFRS 16 des contrats en cours (C3) et d'autre part, la possibilité pour les preneurs d'une rétroactivité partielle de l'application d'IFRS 16 (i.e. sans retraitement des informations comparatives) (§. C7).

2. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DE L'AMF SUR L'APPLICATION D'IFRS 16

RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ARRETE DES COMPTES 2017 EN IFRS (27-10-2017)

L'AMF préconise aux émetteurs appliquant par anticipation IFRS 16 de le mentionner en annexe avec les impacts prévus, les modalités d'analyse et les modifications anticipées. Par référence aux recommandations AMF 2016, l'AMF recommande une information progressive sur la transition à IFRS 16 (avancement des travaux, analyse en cours, impacts attendus).

RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ARRETE DES COMPTES 2018 EN IFRS (29-10-2018)¹⁰

Pour apprécier la durée exécutoire des contrats, l'AMF souligne l'importance de la prise en considération des clauses contractuelles, de la réglementation applicable et de la cohérence des hypothèses relatives à la « certitude raisonnable » d'exercer des options de prolongation et de ne pas exercer les possibilités de résiliation par rapport à l'utilisation desdits actifs.

Concernant la détermination de la dette initiale de location, l'AMF invite les émetteurs à être vigilant quant au taux d'actualisation appliqué aux loyers qu'il s'agisse du taux implicite (« facilement déterminable ») ou du taux marginal d'emprunt (facteurs et données du preneur). En absence de précision des textes, l'émetteur est invité à indiquer si un impôt différé a été appliqué ou pas lors de la comptabilisation initiale.

En matière de transition, l'AMF préconise une information qualitative renforcée et ciblée incluant les impacts connus ou anticipés (ordre de grandeur) ainsi que l'avancement du projet d'implémentation d'IFRS 16 : hypothèses d'évaluation, analyses contractuelles réalisées, modalités de détermination des durées & taux et mesures de simplification / exemption. Il est recommandé une communication financière en amont (ex. communiqués annuels 2018) incluant si possible les effets sur les indicateurs financiers (ex. IAP).

L'AMF préconise une information sur la pertinence du lien entre la future dette de location selon IFRS 16 et les paiements minimaux futurs des contrats de location simple communiqués selon IAS 17¹¹.

En cas d'application de la méthode rétrospective simplifiée :

- une information « comparative » pourra être possible sous forme d'information ajustée hors des états financiers au sens de la position AMF 2015-12 sur les IAP ;
- si significatif, une mention en annexe est recommandée sur la durée retenue des contrats (résiduelle ou initiale).

S'agissant des états financiers intermédiaires 2019, l'AMF préconise des informations détaillées et ciblées sur IFRS 16 incluant les informations substantielles requises par l'annexe C et les analyses & conclusions de l'émetteur.

¹⁰ Adapté partiellement d'E. Tort, « Recommandations de l'AMF relatives à l'arrêté des comptes 2018 en IFRS », *Option finance* n°1485 du 12 novembre 2018, p. 54

¹¹ Avec explication en annexe en cas d'écarts majeurs de valeur.

IMPACTS SUR LES INDICATEURS ET RATIOS FINANCIERS (23-05-2019)¹²

Parmi les secteurs exposés (ex. transport, distribution...), l'AMF souligne les impacts potentiels d'IFRS 16 sur les agrégats financiers i.e. l'endettement net, l'EBITDA et le *free cash-flow*. Dans le prolongement des recommandations précitées, l'AMF préconise des informations intermédiaires 2019 actualisées et détaillées sur IFRS 16 incluant les informations substantielles sur les jugements & estimations de l'émetteur. En cas d'utilisation de la méthode rétrospective simplifiée, l'AMF indique la possibilité d'une présentation, d'informations antérieures ajustées, hors des états financiers¹³. Les impacts sur les agrégats financiers (y.c. IAP) doivent être inclus dans les communiqués de presse et le rapport de gestion. Le changement de définition d'un indicateur de performance doit être explicité sachant que les IAP ne peuvent pas être prépondérants par rapport aux indicateurs issus des états financiers. L'AMF invite les émetteurs à préciser si leurs prévisions de performance financière prennent en compte ou pas les impacts d'IFRS 16.

Etude de BMA & Bouygues (présentée lors de la réunion APDC du 20 mars 2019)

A cet égard, on peut citer l'étude de **BMA & Bouygues** portant sur l'analyse sectorielle des pratiques des émetteurs assise sur la communication financière 2018. Elle analyse les états financiers de 57 groupes (dont 30 appartenant au CAC 40) dont 12 *early adopters*. Parmi les 45 *non-early adopters*, plusieurs d'entre-eux ont annoncé prévoir une communication sur les agrégats impactés, à savoir : EBITDA, dette nette et *free cash flow*. Afin d'assurer un suivi adapté de la performance opérationnelle, certains groupes indiquent être en cours de redéfinition de leurs indicateurs de performance (ex. ROC, cash-flow libre opérationnel et endettement financier net) voire de nouveaux indicateurs tels que l'*EBITDAal* correspondant à un EBITDA après amortissements et intérêts financiers relatifs aux droits d'utilisation.

Concernant les *early adopters*, des impacts nets sur la dette nette sont notés en cohérence avec les engagements hors bilan existant à l'ouverture au titre des contrats de location simple (réconciliation). Les impacts de présentation concernent le bilan avec : à l'actif, soit des actifs corporels (ou incorporels) ou des droits d'utilisation ; au passif un classement soit en dettes financières, soit en dettes locatives. Dans le tableau de flux de trésorerie, les intérêts et la dette locative peuvent être classés dans les dettes financières ou séparément sur une ou deux lignes. Outre des impacts sur les ratios financiers type gearing/leverage et l'information sectorielle, des nouveaux indicateurs sont introduits tels que le cash-flow libre opérationnel ajusté du remboursement de la dette locative ou l'endettement financier net avant IFRS 16.

RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ARRETE DES COMPTES 2019 EN IFRS (23-10-2019)¹⁴

En matière de la transition et dans le prolongement des recommandations 2018, l'AMF formule des préconisations en cas d'application de la méthode rétrospective simplifiée utilisée par la quasi-totalité des entités du CAC 40 & NEXT 20, i.e. : mention des modalités de transition appliquées & options retenues (ex. exclusion des coûts directs initiaux), lien entre la dette de location selon IFRS 16 et les paiements minimaux futurs des locations simples publiés sous IAS 17, informations sur le taux d'emprunt marginal retenu et impacts sur les principaux agrégats (ex. EBITDA). En termes de présentation, l'AMF relève une pratique majoritaire des entités précitées en faveur d'une présentation du droit d'utilisation et de la dette locative sur une ligne distincte respectivement à l'actif et au passif du bilan (versus une présentation en notes annexes). L'AMF

¹² Cf. E. Tort, « IFRS 16 : impacts sur les agrégats financiers », *Option finance* n°1513 du 3 juin 2019, p. 46.

¹³ En respectant la position AMF 2015-12 (IAP).

¹⁴ Adapté partiellement d'E. Tort, (2019.3), « Recommandations de l'AMF relatives à l'arrêté des comptes 2019 en IFRS », *Option finance* n°1534 du 18 novembre 2019, pp. 54-55.

préconise une présentation séparée ou une mention des impacts en annexe en cas respectivement de flux liés aux intérêts ou de transactions (ex. *lease-back*) si ces derniers sont significatifs.

Plus spécifiquement, il est demandé, comme l'an passé, d'indiquer si un impôt différé a été appliqué ou pas lors de la comptabilisation initiale¹⁵. Pour apprécier la durée des contrats (période exécutoire...), l'AMF invite les émetteurs à préciser les modalités retenues s'agissant des sujets en cours de discussions au niveau de l'IFRIC¹⁶ et à prendre en compte dans la mesure du possible les décisions finales à venir (modification si nécessaire des durées et/ou mention des analyses & impacts en notes annexes). Il en va de même quant à la mention d'information sur les modalités de détermination du taux d'emprunt marginal avec ici prise en compte de la décision de l'IFRIC de septembre 2019. L'AMF préconise une analyse approfondie en lien avec les CAC s'agissant des problématiques opérationnelles de réalisation des tests de dépréciation des droits d'utilisation (ex. flux de loyers ou pas dans les cash-flows).

IFRS 16 est de nature à impacter les tests de dépréciation d'une UGT au niveau : de la valeur comptable (impacts des droits d'utilisation et des passifs locatifs) et de la valeur d'utilité d'une UGT (impacts des loyers sur les flux opérationnels de trésorerie et de la dette locative sur le WACC correspondant au taux d'actualisation utilisé dans le DCF). Différentes approches sont possibles comme l'indique notamment P. Iweins (2019).

Concernant les notes annexes, l'AMF souligne la nécessité d'actualiser les principes comptables suite à IFRS 16 en précisant la nature & les caractéristiques des contrats, les hypothèses clés et les estimations réalisées pour évaluer le droit d'utilisation et la dette locative. L'AMF insiste sur les informations détaillées requises par IFRS 16 par nature de contrat et actifs sous-jacents, les informations spécifiques (impact sur la performance, opérations complexes ex. *lease-back*...), l'analyse de maturité des contrats et l'impact sur les IAP¹⁷.

RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ARRETE DES COMPTES 2020 EN IFRS (28-10-2020)¹⁸

Nous reprenons ci-dessous brièvement les principales recommandations relatives à IFRS 16.

Items	Préconisations de l'AMF
Evaluation de la durée du bail & de la dette locative (y.c. baux immobiliers)	Mention des principaux jugements exercés
Décision IFRIC sur la durée des contrats	Prise en compte dans les états financiers 2020 avec effet rétroactif à la date de transition
Amendement IFRS 16 pour le preneur (aménagement de loyers)	Mention sur l'application (ou non), le traitement comptable et le montant comptabilisé (ou non)
Décaissements liés aux baux	Mention des décaissements totaux de l'exercice et des décaissements futurs (ex. loyers variables, option d'extension de durée)

¹⁵ Exemption d'impôt différé non applicable aux contrats de location (cf. ED/2019/5).

¹⁶ Cf. notamment la décision provisoire de juin 2019 de l'IFRIC relative aux contrats de location résiliables et à la durée d'amortissement des agencements indissociables des biens loués (cf. *Option finance* n°1528).

¹⁷ Cf. communiqué de l'AMF du 23-05-2019.

¹⁸ Adapté partiellement d'E. Tort, « Recommandations de l'AMF relatives à l'arrêté des comptes 2020 en IFRS », *Option finance* n°1585 du 7 décembre 2020, pp. 46.

3. QUELQUES PRECISIONS APPORTEES PAR L'IFRS IC (ANNEE 2019-2022)¹⁹

► *Au cours de l'année 2019*, l'IFRS IC a été amené à préciser différents sujets relatifs à l'application d'IFRS 16 :

Date	Sujet
Novembre 2019	Durée d'un contrat de location
Septembre 2019	Contrat de transport (finalisé en janvier 2020)
Septembre 2019	Taux d'emprunt marginal
Juin 2019	Droits relatifs aux sous-sols

Nous reprenons ci-dessous les principales conclusions de l'IFRS IC concernant la durée d'un contrat de location et celle relative au taux d'emprunt marginal.

DUREE D'UN CONTRAT DE LOCATION (IFRS IC 11/19)²⁰

L'IFRS IC a traité ici de questions portant sur les contrats de location résiliables ou renouvelables. Il s'agit de contrats renouvelables indéfiniment par tacite reconduction sauf résiliation d'une des parties à l'échéance avec respect d'un préavis et sans versement de pénalité. Les questions soulevées concernent d'une part, l'impact des aménagements indissociables du bien loué sur l'appréciation de la durée du contrat de location et d'autre part, la durée d'utilité des aménagements indissociables.

Echéance du bail

L'IFRS IC observe, par application d'IFRS 16 (B34) que les entités doivent considérer :

- la substance économique du contrat et non les seules pénalités contractuelles de résiliation. Ainsi, les contrats restent exécutoires au-delà de l'échéance²¹ tant que chaque partie a une incitation économique à ne pas résilier (i.e. pénalité plus que non substantielle) ;
- le caractère exécutoire s'interrompt dès lors que les parties ont chacune une faculté unilatérale de résiliation avec une pénalité négligeable. En conséquence, si une seule partie dispose d'un tel droit, le contrat reste exécutoire au-delà de son échéance (cf. précisions de la note 18 ci-avant). Dans ce cas, il y a lieu de considérer si le preneur est raisonnablement certain de ne pas exercer l'option de résiliation.

Durée d'utilité des aménagements indissociables

¹⁹ Les développements ci-après ne sont pas une traduction in extenso et exhaustive des positions de l'IFRS IC mais une adaptation établie par nos soins. Pour plus de détails, cf. www.IFRS.org.

²⁰ Cf. notamment, Lionel Escaffre (2019), La première adoption de la norme IFRS 16, les précisions de l'IFRS-IC », *Option Finance* n°1528 du 7 octobre, pp. 45-46 ; Edouard Fossat (2019), « Le comité d'interprétation des IFRS précise son appréciation de la durée d'un contrat de location », *Option finance* n°1537 du 9 décembre, pp. 53.

²¹ L'échéance du bail renvoie à celle de la période de préavis d'un bail résiliable ou de la période initiale d'un bail renouvelable.

Si la durée du bail est plus courte que la durée de vie économique des aménagements indissociables, l'entité doit considérer si elle prévoit une utilisation au-delà du terme du bail. Si tel n'est pas le cas, la durée d'utilité des aménagements indissociables coïncide avec la durée du bail par application d'IAS 16 (§. 57).

Les aménagements indissociables significatifs pris en charge au cours du bail peuvent constituer des facteurs générant des avantages économiques incitatifs pour le preneur lors de l'option de renouvellement ou de résiliation. Par application d'IFRS 16 (B34), le contrat est exécutoire au moins pendant la durée d'utilité prévue des aménagements indissociables.

TAUX D'EMPRUNT MARGINAL (IFRS IC 09/19)

La question porte ici sur la définition du taux d'endettement marginal d'IFRS 16. Celui-ci doit-il refléter le taux d'intérêt d'un contrat de prêt ayant à la fois une maturité similaire et un profil de paiement similaire ?

IFRS IC rappelle la définition donnée dans l'annexe A d'IFRS 16, à savoir : le taux d'emprunt marginal est défini comme « le 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 actif de valeur similaire à l'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation dans un environnement économique similaire ».

Le taux d'emprunt marginal est en conséquence un taux spécifique au contrat de location prenant en compte les termes et conditions contractuels. L'entité peut se référer comme point de départ à un taux observable sur un emprunt similaire puis l'ajuster afin de déterminer le taux d'emprunt marginal.

L'IFRS IC souligne qu'IFRS 16 n'exige pas explicitement d'un preneur de retenir un taux d'emprunt marginal reflétant celui d'un emprunt avec un profil de paiement similaire. Néanmoins, il serait cohérent pour un preneur de se référer comme point de départ à un taux observable pour un emprunt avec un profil de paiement similaire à celui du bail.

Dans les deux cas étudiés, les dispositions d'IFRS 16 (et d'IAS 16) sont jugées suffisantes par l'IFRS IC.

► **Au cours des années 2020 et 2021**, IFRS IC a traité des sujets relatifs à l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location²².

Date de décision	Sujet traité
Janvier 2020	Définition d'un contrat de location
Juin 2020	Vente et cession-bail avec paiements variables*
Février 2021	Vente et cession-bail d'un actif dans une entité à actif unique
Septembre 2021	TVA non remboursable sur paiements de contrat de location
Novembre 2021	Avantages économiques résultant de l'utilisation d'un parc éolien

* Position suivie d'un exposé sondage (ED) et d'un amendement à IFRS 16 en septembre 2022 (non repris ici).

** Décision provisoire transmise à l'IASB.

²² Cf. E. Tort, « Précisions d'IFRS IC relatives à la norme IFRS 16 », *Revue française de comptabilité*, n°568, octobre 2022.

Nous reprenons ici cinq problématiques soumises à l'IFRS IC concernant l'application d'IFRS 16 dont nous avons tenté de restituer les principaux éléments : description du cas exposé, analyse et conclusion du comité.

DEFINITION D'UN CONTRAT DE LOCATION

Dans ce premier cas, l'IFRS IC a été questionné pour savoir si un client a le droit de contrôler l'utilisation d'un navire dans le cadre d'un contrat d'une durée de 5 années compte tenu des précisions suivantes : le navire est un actif identifié au sens d'IFRS 16 (§. B13-B20) ; le client détient le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation du navire pendant la durée d'utilisation de 5 ans conformément à IFRS 16 (§. B21-B23). Beaucoup de décisions (mais pas la totalité) quant au mode et à la finalité de l'utilisation du navire sont contractuellement prédéterminées ; pour celles qui ne le sont pas, le client a le droit de prendre des décisions pendant la période d'utilisation ; le client a déterminé que le droit de prendre des décisions est pertinent dès lors qu'il affecte les avantages économiques liés à l'utilisation de l'actif ; le fournisseur exploite et entretient le navire pendant la durée d'utilisation.

IFRS 16 (§ B24) précise quand le client a le droit de décider du mode et de la finalité d'utilisation de l'actif tout au long de la durée d'utilisation. IFRS 16 (§. B24b) s'applique uniquement lorsque les décisions pertinentes quant au mode et à la finalité d'utilisation de l'actif sont prédéterminées. Le comité relève, dans le cas décrit, que du fait que toutes les décisions quant au mode et à la finalité d'utilisation du navire ne sont pas prédéterminées, le client considère IFRS 16 (§. B24a) afin d'évaluer s'il a le droit de décider de l'utilisation du navire. IFRS 16 (§. B24) précise que le client a le droit de décider de l'utilisation d'un actif identifié tout au long de la durée d'utilisation s'il a le droit de décider du mode et de la finalité de son utilisation sur cette même période.

Pour cela, le client doit pouvoir apporter, dans les limites du droit d'utilisation définies dans le contrat, des changements sur le mode et la finalité d'utilisation de l'actif tout au long de la durée d'utilisation (IFRS 16 §. B25). Pour porter une appréciation sur cet aspect, l'entité considère les droits décisionnels présentant le plus de pertinence pour changer le mode et la finalité d'utilisation de l'actif tout au long de la durée d'utilisation. Ceux-ci sont pertinents lorsqu'ils ont une incidence sur les avantages économiques à tirer de l'utilisation. L'entité ne doit pas tenir compte des décisions qui sont prédéterminées avant le début de la durée d'utilisation à moins que la condition du paragraphe B24, point b) ii), soit remplie (IFRS 16 §. B29). IFRS 16 (§. B26) comprend des exemples de droits décisionnels qui, selon les circonstances, confèrent au client le droit de changer le mode et la finalité d'utilisation de l'actif ; ce n'est pas le cas des droits limités à l'exploitation ou à la maintenance de l'actif (IFRS 16 §. B27).

Dans le cas exposé, le comité observe que : le client a le droit, tout au long de la durée d'utilisation, de décider du mode et de la finalité d'utilisation du navire comme de son utilisation qui a une incidence sur les avantages économiques à tirer de celle-ci ; ainsi, dans les limites du droit d'utilisation définies dans le contrat, le client peut apporter des changements sur le mode et la finalité d'utilisation de l'actif ; la prédétermination dans le contrat de nombreuses décisions quant au mode et à la finalité d'utilisation du navire définit l'étendue du droit d'utilisation du client. Dans ce cadre défini, le client a le droit de prendre les décisions les plus pertinentes pour changer le mode et la finalité d'utilisation du navire. Le comité a également relevé que, bien que l'exploitation et la maintenance du navire sont essentiels pour l'efficacité de son utilisation, les

décisions du fournisseur à cet égard, ne donnent pas le droit de décider du mode et de la finalité d'utilisation du navire.

Le comité conclut, au cas d'espèce, que : le client a le droit de décider de l'utilisation du navire pendant sa période d'utilisation ; en conséquence, le contrat comprend bien un bail ; les dispositions actuelles d'IFRS 16 fournissent une base appropriée pour une entité pour déterminer si un contrat tel qu'exposé contient un bail.

VENTE ET CESSIION-BAIL AVEC PAIEMENTS VARIABLES

Le comité a été questionné à propos d'une opération de cession-bail avec des paiements variables décrite comme suit :

- Une entité (vendeur-preneur) a participé à une opération de cession-bail consistant à transférer la propriété d'immobilisations corporelles à une autre entité (acheteur-bailleur) assortie d'une location en retour sur une durée de 5 ans ;
- Le transfert d'immobilisations corporelles respecte les critères de reconnaissance d'IFRS 15 en tant que cession d'actif ;
- Les paiements de loyer (à un taux de marché) comprennent des paiements variables calculés sur la base d'un pourcentage des revenus générés par le preneur au titre de l'utilisation de l'actif sur la durée de 5 ans. L'acheteur-bailleur a déterminé que les paiements variables n'étaient pas en substance des paiements fixes tels que décrits par IFRS 16.

La question visait à savoir comment le vendeur-preneur devait évaluer le droit d'utilisation de l'actif issu de la cession-bail et donc déterminer le montant des gains et des pertes à la date de la transaction.

Le comité observe que les exigences applicables à la transaction décrite dans la question posée se retrouve dans le §. 100 d'IFRS 16 qui indique : « Si la cession de l'actif par le vendeur-preneur satisfait aux exigences d'IFRS 15 pour la comptabilisation comme la vente d'un actif : a) le vendeur-preneur doit évaluer l'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail en proportion de la valeur comptable antérieure de l'actif correspondant au droit d'utilisation conservé. Dès lors, le vendeur-preneur doit uniquement comptabiliser le profit ou la perte réalisé correspondant aux droits cédés à l'acheteur-bailleur ».

En conséquence, pour évaluer le droit d'utilisation découlant d'une cession-bail, le vendeur-preneur détermine la proportion de l'actif transféré à l'acheteur-bailleur correspondant au droit d'utilisation conservé, et ceci, en comparant, à la date de la transaction, le droit d'utilisation conservé via la cession-bail avec celui comprenant l'intégralité de l'actif. IFRS 16 ne décrit pas de méthode pour déterminer cette proportion. Dans le cas décrit, le vendeur-preneur pourra déterminer cette proportion en comparant par exemple, la valeur actualisée des paiements futurs relatifs au bail avec la juste valeur de l'actif à la date de la transaction²³.

Le profit ou la perte que le vendeur-preneur comptabilise à la date de transaction est la conséquence de l'évaluation du droit d'utilisation de l'actif découlant de la cession-bail.

Du fait que le droit d'utilisation conservé par le vendeur-preneur n'est pas réévalué suite à la transaction (il est évalué comme une proportion de la valeur comptable antérieure de l'actif), le montant du profit ou de la perte enregistrée se rapporte uniquement aux droits transférés à l'acheteur-bailleur. Selon IFRS 16 (§. 53i), le vendeur-preneur doit communiquer sur les profits ou pertes résultant de transactions de cession-bail.

Le vendeur-preneur comptabilise également un passif à la date de la transaction, même si tous les paiements de loyers sont variables et ne dépendent ni d'un indice ni d'un taux. L'évaluation initiale

²³ Absence de méthode prescrite dans l'amendement à IFRS 16 précité de septembre 2022.

du passif résulte des modalités d'évaluation du droit d'utilisation de l'actif et de celles de la détermination des gains et pertes relatifs à la cession-bail par application d'IFRS 16 (§. 100).²⁴

VENTE ET CESSION-BAIL D'UN ACTIF DANS UNE ENTITE A ACTIF UNIQUE

Le comité a été questionné quant à l'applicabilité des exigences d'IFRS 16 en matière de vente et cession-bail à une transaction dans laquelle une entité vend sa détention dans une filiale détenant un actif qu'elle loue en retour. Il s'agit d'une entité détenant 100% du capital d'une filiale créée quelques temps auparavant ayant uniquement un immeuble à son actif ne répondant pas à la définition d'une activité selon IFRS 3 et sans aucun passif. L'entité a vendu sa participation dans cette filiale à un tiers avec, par voie de conséquence, perte de contrôle. L'entité a pris en location l'immeuble avec des paiements de loyers au taux du marché. Le transfert de propriété de l'immeuble satisfait aux exigences d'IFRS 15 pour être enregistré comme une cession d'actif. Le prix de vente correspond à la juste valeur de l'immeuble à la date de la transaction (supérieur à la VNC).

La question visait à savoir si l'entité dans ses états financiers consolidés applique les exigences d'IFRS 16 en matière de vente et cession-bail et ainsi enregistre seulement le profit correspondant aux droits transférés au tiers.

IFRS 16 (§. 98) précise que : « si une entité (le « vendeur-preneur ») cède un bien à une autre entité (l'« acheteur-bailleur ») et qu'elle le reprend en location auprès de l'acheteur-bailleur, le vendeur-preneur et l'acheteur-bailleur doivent tous les deux comptabiliser le contrat de cession et le contrat de location en appliquant les paragraphes 99 à 103. »

Dans le cas décrit, l'entité perd le contrôle de la filiale. Les exigences de perte de contrôle d'IFRS 10 s'applique à la transaction. L'entité transfère l'immeuble à un tiers via la cession de ses intérêts dans une filiale et loue l'immeuble en retour. La transaction est en conséquence une cession-bail telle que décrit dans IFRS 16 (§. 98) à laquelle s'appliquent les dispositions d'IFRS 16 correspondantes.

Le comité a ainsi conclu :

- L'entité applique IFRS 10 (§. 25, B97-B99) pour enregistrer la perte de contrôle de la filiale. En particulier, IFRS 10 (B98) prescrit à l'entité de dé-comptabiliser l'immeuble détenu par la filiale et d'enregistrer la juste valeur de la contrepartie reçue.
- Le transfert de l'immeuble satisfait les conditions requises par IFRS 15 comme une vente d'actif (IFRS 16 §. 99). L'entité applique donc IFRS 16 (§. 100). Le comité observe que :

+ l'application des dispositions d'IFRS 15 pour déterminer si une obligation de performance est satisfaite tel que requis par IFRS 16 (§. 99), n'implique pas son appartenance au champ d'application d'IFRS 15.

+ en appliquant IFRS 16 (§. 100a), l'entité évalue le droit d'utilisation découlant de la transaction de cession-bail en proportion de la valeur comptable antérieure de l'actif correspondant au droit d'utilisation conservé et comptabilise le profit ou la perte réalisé correspondant aux droits cédés à l'acheteur-bailleur. L'entité comptabilise également un passif à la date de la transaction dont l'évaluation initiale résulte des modalités d'évaluation du droit d'utilisation de l'actif et de celles de la détermination des gains et pertes relatifs à la cession-bail par application d'IFRS 16 (§. 100). En conséquence, le profit enregistré par l'entité au titre de cette transaction reflète les dispositions d'IFRS 16 (§ 100a).²⁵

²⁴ Le comité fournit un exemple illustratif non repris ici.

²⁵ Le comité fournit un exemple illustratif non repris ici.

En février 2021, le comité a recommandé à l'IASB d'envisager un projet de normalisation à portée restreinte pour traiter ce type de transaction.

TVA NON REMBOURSABLE SUR LES PAIEMENTS DE CONTRAT DE LOCATION

Le comité a été questionné sur le traitement comptable chez le preneur de paiements de loyer comprenant de la TVA non remboursable. Dans le cas décrit, le preneur opère dans une juridiction dans laquelle les biens et services sont soumis à TVA ; le vendeur inclut cette TVA dans la facture à payer par l'acheteur ; dans le cas de loyers, la TVA est appliquée lors de l'émission de la facture faite par le bailleur au preneur. La législation applicable requiert : pour le vendeur, l'obligation de collecter la TVA et de la reverser au gouvernement et, généralement, pour l'acheteur, la possibilité d'une récupération de la TVA pour les biens et services y compris les loyers. Dans le cas d'espèce, une partie de la TVA sur le loyer facturé par le bailleur n'est pas récupérable par le preneur ; celui-ci ne pouvant récupérer la totalité de la TVA sur les achats de biens et services du fait de la nature de ses opérations. Le contrat de location prévoit le paiement des loyers TTC conformément à la législation.

La question visait ici à savoir si le preneur devait inclure, par application d'IFRS 16, la TVA non remboursable comme faisant partie des paiements de loyers.

Le comité n'a pas obtenu d'éléments probants indiquant que cette question est très répandue et à des effets significatifs (ou potentiellement significatifs) sur les entités concernées. En conséquence, le comité a décidé de ne pas inclure de projet normatif sur ce point à son programme de travail.

AVANTAGES ECONOMIQUES RESULTANT DE L'UTILISATION D'UN PARC EOLIEN

Le comité a été questionné sur l'application du §. B9a d'IFRS 16 s'agissant d'un détaillant d'électricité (client) ayant le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation d'un parc éolien jusqu'au terme de l'accord avec un producteur d'énergie éolienne (fournisseur). Dans le cas décrit, le client et le fournisseur sont enregistrés en tant qu'intervenants du marché de l'électricité ; ne pouvant contractualiser directement entre eux pour l'achat et la vente d'électricité, les clients et fournisseurs doivent le faire via le réseau électrique du marché dont le prix spot est fixé par l'opérateur du marché. En conséquence, le client achète l'électricité sur ce réseau. Celui-ci a convenu d'un accord avec le fournisseur prévoyant l'échange des prix spot par MW²⁶ fourni par le parc éolien au réseau durant les 12 années de durée de l'accord contre un prix fixe par MW avec règlement net en numéraire. Ainsi, le fournisseur reçoit un prix fixe par MW pour l'électricité fourni au réseau pendant la durée de l'accord et le client règle au fournisseur la différence avec le prix spot par MW pour le volume d'électricité. L'accord prévoit le transfert au client les crédits d'énergie renouvelable inhérents à l'utilisation du parc éolien.

IFRS 16 (§. 9) énonce qu'un contrat est, ou comprend un bail, si celui-ci confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé pour une période donnée. Pour cela, le client, tout au long de la durée d'utilisation, doit détenir à la fois le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation de l'actif identifié et le droit de décider de son utilisation. IFRS 16 (§. B21) précise que le client peut tirer des avantages économiques de l'utilisation de l'actif directement ou indirectement de différentes façons, notamment en utilisant, détenant ou

²⁶ MW : mégawatt.

sous-louant l'actif. Les avantages économiques tirés de l'utilisation de l'actif comprennent la production principale et les sous-produits qui en sont issus (y compris les flux de trésorerie découlant potentiellement de ces éléments) et les autres avantages économiques liés à son utilisation qui pourraient résulter d'une transaction commerciale avec un tiers.

Le comité observe que, dans le cas décrit, les avantages économiques tirés de l'utilisation du parc éolien incluent l'électricité produite (comme production primaire) et des crédits d'énergie renouvelable (comme sous-produit ou tout autre avantage économique résultant de l'utilisation du parc éolien). L'accord aboutit au règlement par le client au fournisseur de la différence entre le prix fixe par MW et le prix spot par MW pour le volume d'électricité fourni par le parc éolien au réseau durant les 12 années de durée de l'accord. Cependant, ce dernier ne prévoit ni le droit ni l'obligation pour le client d'obtenir l'électricité produite et distribuée au réseau par le parc éolien. Bien que le client ait le droit d'obtenir des crédits d'énergie renouvelable (représentant une part des avantages économiques découlant de l'utilisation du parc éolien), celui-ci n'a pas le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation d'un parc éolien. En effet, il n'a aucun droit d'obtenir l'électricité générée par le parc éolien pendant la durée de l'accord.

Le comité conclut, dans le cas d'espèce, que :

- le client n'a pas le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation d'un parc éolien. En conséquence, l'accord ne comprend pas un contrat de location.
- les dispositions actuelles d'IFRS 16 fournissent une base appropriée pour une entité pour déterminer s'il existe un droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation d'un actif. En conséquence, le comité a décidé de ne pas inclure de projet normatif sur ce point à son programme de travail.

► **Au cours de l'année 2022 et 2023**, IFRS IC a traité des sujets relatifs à l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location.

TRAITEMENT DE L'ABANDON DE LOYER CHEZ LE BAILLEUR²⁷

L'IFRS IC a rendu lors de sa réunion de mars 2022 une décision provisoire relative à l'application d'IFRS 16 et d'IFRS 9 en matière d'abandon de paiement de loyers. *Cette décision a fait l'objet d'un amendement en septembre 2022. L'IFRS IC recommande d'intégrer des modifications de portée limitée à IFRS 16 et 9, potentiellement dans le cadre des améliorations annuelles des normes IFRS.*

Abandon de paiements de loyers

L'IFRS IC a été questionné par un bailleur quant à l'application d'IFRS 9 et 16 au cas d'une concession de loyer spécifique dont l'unique modification contractuelle est l'abandon de la part du bailleur de loyers dus par le preneur dans le cadre du contrat. La concession de loyer est acceptée par les parties à la date d'attribution de la concession. Pour le bailleur, la concession de loyer modifie le contrat de location qualifié en contrat de location simple selon IFRS 16. Le bailleur relève légalement le preneur de ses obligations de réaliser des paiements de loyer spécifiquement

²⁷ Cf. E. Tort, « Traitement de l'abandon de loyer chez le bailleur chez le bailleur : précisions du comité d'interprétation (IFRS IC) », *Option finance*, n°1665/1666, 25 juillet 2022.

identifiés, parmi lesquels des montants sont contractuellement dus mais non payés²⁸ et d'autres non encore contractuellement dus. Avant la date d'attribution de la concession, le bailleur avait appliqué le modèle de perte de crédit attendue d'IFRS 9 à la créance de loyer simple. Comment le bailleur doit-il appliquer le modèle de perte de crédit attendue d'IFRS 9 à la créance de loyer simple dès lors que le bailleur s'attend avant la date d'attribution de la concession à abandonner des paiements de loyers dus par le preneur au titre du contrat ? Le bailleur doit-il appliquer les dispositions relatives à la dé-comptabilisation d'IFRS 9 ou celles relevant des modifications du contrat d'IFRS 16 pour comptabiliser la concession de loyer ?

Application du modèle de perte de crédit attendue d'IFRS 9 à la créance de loyer simple

IFRS 9 (2.1.b.i) prévoit que les créances résultant de contrats de location comptabilisées par un bailleur sont soumises aux dispositions d'IFRS 9 en matière de dé-comptabilisation et de dépréciation. Dans le cas exposé, le bailleur doit ainsi appliquer les règles d'*impairment* d'IFRS 9 sur ladite créance locative. Avant l'attribution de la concession de loyer, il doit apprécier les pertes de crédit attendues sur la créance locative simple en évaluant les pertes de crédit reflétant la totalité des sommes non payées, correspondant à la différence entre les flux de trésorerie contractuels dus à l'entité (y.c. la valeur comptable brute la créance locative) et les flux de trésorerie qu'elle s'attend à recevoir, déterminés selon IFRS 9 (§. 5.5.17)²⁹. Ceci doit refléter un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes, déterminé par l'évaluation d'un éventail de résultats possibles y.c. les perspectives d'abandons de paiement de loyers enregistrés en créance locative.

Comptabilisation de la concession de loyer par le bailleur (IFRS 16 – IFRS 9)

Application des dispositions de dé-comptabilisation d'IFRS 9 à la créance de loyer simple

IFRS 9 (2.1.b.i) prévoit que les créances résultant de contrats de location comptabilisées par un bailleur sont soumises aux dispositions d'IFRS 9 en matière de dé-comptabilisation et de dépréciation. Dans le cas exposé, le bailleur relève légalement le preneur de ses obligations de réaliser des paiements de loyer spécifiquement identifiés dont certains sont enregistrés en tant que créance locative simple. De fait, en accordant cette concession de loyer, le bailleur a conclu, à juste titre, que les dispositions d'IFRS 9 (§. 3.23.a) étaient satisfaites dès lors qu'il a abandonné ses droits contractuels relatifs à ces paiements de loyer spécifiquement identifiés. Ainsi, à la date d'attribution de la concession de loyer, le bailleur réévalue les pertes de crédit attendues sur la créance locative en enregistrant tout changement en résultat et procède à la dé-comptabilisation de la créance de loyer simple³⁰ et à la reprise de provision associée pour pertes de crédit attendues.

Application des dispositions des modifications de contrats de location d'IFRS 16 sur les paiements de loyer futurs.

Dans le cas exposé, la concession de loyer satisfait la définition des modifications des contrats de location d'IFRS 16. Ainsi, le bailleur enregistre le contrat modifié comme un nouveau contrat de location à la date d'attribution de la concession de loyer (IFRS 16 §. 87). Selon IFRS 16 (§. 81), le

²⁸ reconnus par le bailleur comme des créances de loyer simple.

²⁹ i.e. en utilisant les informations raisonnables et justifiables sur les événements passés, la conjoncture actuelle et les prévisions de la conjoncture économique future.

³⁰ et des provisions pour pertes de crédit liées.

baillieur comptabilise en produits les paiements de loyers provenant des contrats de location simple (incluant les avances ou loyers à recevoir relatif au contrat initial) soit selon la méthode linéaire, soit selon une autre base systématique.

En revanche, ni les paiements de loyers, ni leurs abandons ne sont à considérer comme des loyers du nouveau contrat de location.

DEFINITION D'UN CONTRAT DE LOCATION – DROITS DE SUBSTITUTION

L'IFRS IC a publié en avril 2023 une décision relative à la définition d'un contrat de location en présence de droits de substitution d'actif.

Le comité a reçu une demande concernant la manière d'apprécier si un contrat contient un contrat locatif. Il s'agissait de savoir :

- A quel niveau, on doit se placer pour cette évaluation - en considérant chaque actif sous-jacent indépendamment ou tous les actifs ensemble – lorsque le contrat concerne l'utilisation de plus d'un même actif ; et
- Comment procéder à cette évaluation par application d'IFRS 16 quand le fournisseur a des droits particuliers de substitution, i.e. :
 - o La capacité pratique de substituer des actifs de remplacement pendant la période d'utilisation ;
 - o Sans bénéficier économiquement de l'exercice de ses droits d'utilisation pendant cette même durée.

Définition d'un contrat de location

IFRS 16 (§. 9) dispose qu'un « contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pour une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie ». Par application de IFRS 16 (§. B9), pour déterminer si un contrat correspond à cette définition, « l'entité doit apprécier 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 de l'actif identifié (...) ; et b) le droit de décider de l'utilisation de l'actif identifié ».

Selon IFRS (annexe A), « la durée d'utilisation est la période totale (y compris les périodes non consécutives) pendant laquelle un actif est utilisé au titre de l'exécution d'un contrat conclu avec un client ».

IFRS 16 (§. B12) dispose que : « L'appréciation visant à déterminer si un contrat contient un contrat de location doit être portée à l'égard de chacune des composantes qui pourrait constituer une composante locative distincte. Voir les indications du paragraphe B32 sur la séparation des composantes locatives. »

IFRS 16 (B32) précise que « : le droit d'utiliser un actif sous-jacent est une composante locative distincte si les conditions suivantes sont réunies: a) le preneur peut tirer avantage de l'utilisation de l'actif sous-jacent pris isolément ou en le combinant avec d'autres ressources qui lui sont aisément disponibles ; et b) l'actif sous-jacent ne dépend pas fortement des autres actifs sous-jacents prévus au contrat ou n'est pas étroitement lié à d'autres actifs sous-jacents prévus au contrat.

Actif identifié

Le premier requis pour considérer un contrat comme un contrat locatif est le contrôle par le client de l'utilisation de l'actif identifié. IFRS 16 (B13-B20) fournit des guides d'application relatifs à l'actif identifié.

IFRS (§. B13) dispose qu'un « actif est habituellement identifié sur la base des mentions explicitement spécifiées au contrat. Toutefois, un actif peut aussi être implicitement identifié au moment où il est mis à la disposition du client. »

Selon IFRS 16 (§. B14), « si le fournisseur a le droit substantiel de remplacer l'actif tout au long de la durée d'utilisation, le client ne détient pas le droit d'utiliser un actif identifié, même si ce dernier est explicitement mentionné. » Dans ce cas, le fournisseur – plutôt que le client – contrôle l'utilisation de l'actif. En conséquence, il n'y a pas d'actif identifié ; le contrat ne contient pas de contrat locatif.

Pour que les droits de substitution soient substantiels, IFRS 16 (§. B14) dispose que les deux conditions suivantes doivent être réunies : « a) le fournisseur a la capacité pratique de remplacer l'actif par un autre tout au long de la durée d'utilisation (par exemple, le client ne peut pas empêcher le fournisseur de remplacer l'actif et le fournisseur a aisément accès à un actif de remplacement ou il peut en fournir un dans un délai raisonnable); et b) l'exercice du droit de substitution fournirait un avantage économique au fournisseur (autrement dit, les avantages économiques attendus de la substitution de l'actif excéderaient les coûts associés à celle-ci). »

IFRS 16 (B16) dispose que : « Pour apprécier si le droit de substitution du fournisseur est substantiel, l'entité (...) ne doit pas tenir compte des événements futurs dont, à cette date, la survenance n'est pas considérée comme probable. »

IFRS 16 (B15-B18) spécifient des conditions signifiant, dans chacune des situations suivantes, que les droits de substitution d'un fournisseur ne sont pas substantiels (ou le client n'est pas empêché d'avoir un droit d'utilisation d'un actif identifié) : a) « Si le fournisseur a le droit ou l'obligation de remplacer l'actif seulement à une date donnée ou lorsque se produit un événement donné » ; b) le fournisseur devrait bénéficier d'avantages économiques au titre de l'exercice de ses droits seulement en cas de survenance d'un événement futur qui, à la date du contrat, n'est pas considéré comme susceptible d'intervenir ; c) Le fournisseur a « le droit ou l'obligation de remplacer l'actif lors de sa réparation ou de sa maintenance, s'il ne fonctionne pas correctement ou si 'une mise à niveau technique est disponible (...). »

IFRS (§. B17) indique que : « Si l'actif se trouve chez le client ou ailleurs, les coûts associés à la substitution sont généralement plus élevés que si l'actif se trouve chez le fournisseur (...). »

Les §. BC112-BC115 des bases de conclusion d'IFRS 16 expliquant le raisonnement de l'IASB développé concernant les conditions relatives aux droits de substitution.

A cet égard, le comité reprend les termes §. BC113 (non repris ici) indiquant en définitive que : BC113 explicite que, lors de l'élaboration d'IFRS 16, l'IASB estimait, que dans beaucoup de cas, il sera clair que le fournisseur ne devrait pas pouvoir bénéficier de l'exercice de droits de substitution du fait des coûts associés à la substitution d'un actif.

IFRS 16 (§. B19) requiert que : « lorsque le client ne peut pas facilement déterminer si le fournisseur détient un droit de substitution substantiel, il doit présumer que le droit de substitution du fournisseur n'est pas substantiel. »³¹

En conséquence, le comité relève que les conditions des §. B13-B19 constituent un niveau important pour un client aux fins de conclure qu'il n'y a pas d'actif identifié lorsque l'actif est explicitement ou implicitement spécifié.

Le comité observe également que la détermination du caractère substantiel du droit de substitution d'un actif par un fournisseur au cours de la période d'utilisation requis par §. B14 requiert un jugement. IFRS 16 (§. B14a) précise qu'un « fournisseur a la capacité pratique de remplacer l'actif par un autre tout au long de la durée d'utilisation » même si le fournisseur n'a pas encore des actifs de remplacement mais a aisément accès à ces types d'actifs dans un délai raisonnable. Ceci illustre le fait que le terme « tout au long de la durée d'utilisation » ne signifie pas tout le temps durant ladite période.

Application des dispositions d'IFRS 16 au cas décrit dans la demande

- a) *Un client a contractualisé sur une durée de 10 ans avec un fournisseur pour l'utilisation de 100 nouveaux actifs similaires (batteries utilisées dans des bus électriques). Le client utilise chaque batterie ensemble avec d'autres ressources immédiatement disponibles (chaque batterie est utilisée dans un bus que le client possède ou loue à une tierce partie indépendante du fournisseur) ;*

³¹ Le comité reprend ici le §. BC115 des bases de conclusion d'IFRS 16 non repris ici.

- b) *Il est supposé que le fournisseur a la capacité pratique de substituer des actifs de remplacement tout au long du contrat de sorte que la condition du §. B14 existe.*
- c) *Si une batterie devait être remplacée ; le fournisseur devrait indemniser le client de tout coûts ou pertes de revenu induits pendant la période de substitution. Ainsi, les avantages économiques de cette substitution pour le fournisseur dépendent à la fois du montant des indemnités à payer au client et de l'état de la batterie.*
- d) *A la date du contrat, il est supposé que le fournisseur ne devrait pas bénéficier économiquement du remplacement d'une batterie utilisée pendant mois de 3 ans mais pourrait bénéficier économiquement du remplacement d'une batterie utilisée pendant 3 ans et plus.*

Niveau pour évaluer si un contrat contient un contrat locatif

Dans le cas décrit dans la demande : le client peut bénéficier de l'utilisation de chaque batterie ensemble avec d'autres ressources immédiatement disponibles ; chaque batterie n'est pas dépendante ni liée des autres batteries prévues au contrat.

Ainsi, le comité a conclu que, dans le cas d'espèce, en appliquant §. B12, le client évalue si le contrat contient un contrat locatif – y compris en évaluant si les droits de substitution du fournisseur sont substantiels – pour chaque composante de location potentielle i.e. pour chaque batterie.

Actif identifié

Dans le cas d'espèce, chaque batterie est spécifiée. Même s'elle n'est pas explicitement spécifiée dans le contrat, une batterie devrait l'être implicitement lorsqu'elle est rendue disponible à l'usage du client. Ainsi, le comité relève que, à moins que le fournisseur ait le droit substantiel de substitution de la batterie pendant la période d'utilisation, chaque batterie est un actif identifié.

Dans le cas d'espèce, la condition du §. B14a – « le fournisseur a la capacité pratique de remplacer l'actif par un autre tout au long de la durée d'utilisation » - est supposée exister. Le comité observe, néanmoins, que : du fait que le fournisseur n'est pas supposé avoir des avantages économiques en cas d'exercice de son droit au remplacement d'une batterie au moins pendant les trois premières années du contrat, le §. B14a n'existe pas pendant toute la période d'utilisation. Ainsi, le fournisseur n'a pas de droits substantiels de substitution d'une batterie tout au long de la durée d'utilisation. L'évaluation du caractère substantiel de ces droits impliquant le jugement, le comité relève que les faits et circonstances dans le cas d'espèce sont tels qu'il est clair que le droit du fournisseur n'est pas substantiel pendant toute la période.

Conclusion du comité

Le comité a conclu que, dans le cas d'espèce, chaque batterie est un actif identifié. Pour évaluer si un contrat contient un contrat locatif, le client devrait alors appliquer les dispositions des §. B21-B30 d'IFRS 16 pour évaluer, pendant toute la période d'utilisation, s'il a le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation, et de contrôler l'utilisation, de chaque batterie. Si le client conclut que le contrat contient un contrat locatif, il devrait appliquer les dispositions des §. 18-21 d'IFRS 16 pour déterminer la durée de location.

Le comité a conclu que les principes et dispositions d'IFRS 16 fournissent une base appropriée pour une entité pour estimer le niveau permettant d'évaluer si un contrat contient un contrat locatif et s'il s'agit d'actif identifié dans le cas d'espèce.

4. LES DECISIONS PUBLIEES PAR L'ESMA EN 2021³² ET 2023

En juillet 2021 et mars 2023, l'ESMA a publié respectivement les 25^{ème} et 27^{ème} extraits de sa base de données recensant au total une vingtaine décisions des régulateurs relatives à l'application des IFRS dont quatre concernant la norme IFRS 16³³.

LES DECISIONS DE L'ESMA³⁴

Régulièrement, l'ESMA sélectionne des décisions des régulateurs européens afin de promouvoir une meilleure application des IFRS des sociétés cotées européennes et ainsi favoriser une harmonisation des pratiques. Les cas publiés correspondent à des problèmes comptables complexes ou ayant des applications diverses en IFRS ; à des questions relativement répandues au sein des émetteurs, dans certaines activités ou d'intérêt pour certaines parties. Ils soulèvent également des questions ne bénéficiant pas de retour d'expérience antérieure ou significative ou encore non couvertes par les normes comptables.

RECONNAISSANCE D'UN CONTRAT DE LOCATION LORS DE LA 1ERE APPLICATION D'IFRS 16

Le cas exposé

L'émetteur poursuit différents projets de développement, construction et exploitation d'éoliennes. Dans cette perspective, l'émetteur loue sur une durée de 30 ans des parcelles de terrain sur lesquelles sont localisées les éoliennes. Les contrats de location comportent les caractéristiques générales du terrain (emplacement, usine...) et dans certains cas, les emplacements des installations éoliennes.

Après l'installation des éoliennes, la probabilité de leur remplacement ou d'un changement de leur emplacement pendant la durée du contrat est très élevée. De plus, de nombreux contrats comprennent des clauses autorisant le propriétaire du terrain à utiliser les parties non construites par l'émetteur, pour d'autres activités dans la mesure où celles-ci n'interfèrent pas avec les opérations de ce dernier.

L'émetteur considère que l'existence de clauses autorisant le propriétaire à utiliser des parties de terrain pour mener d'autres activités comme l'agriculture ou l'élevage limite substantiellement sa capacité à obtenir des avantages économiques liés à ce terrain et au contrôle de l'actif. Ainsi, l'émetteur a conclu que le contrat ne contenait pas de bail et donc n'était pas conforme aux exigences posées par IFRS 16.

Décision prise

³² Adapté d'E. Tort, « Application d'IFRS 16 : les récents décisions publiées par l'ESMA », *Option finance* n°1621 du 13 septembre 2021, p. 46-47

³³ Pour un accès aux extraits des bases de l'ESMA : cf. www.esma.europa.eu. Nb : dans le 24^{ème} extrait de sa base de données publié en avril 2020 par l'ESMA, la 8^{ème} et dernière décision porte sur la norme IFRS 16 avec l'identification d'une composante de location. Le 26^{ème} extrait de sa base de données comprend une décision relative aux tests de dépréciation (IAS 36) et impliquant IFRS 16 ; celle-ci n'est pas reprise ici.

³⁴ Adapté partiellement d'E. Tort, « Application des IFRS : les dernières décisions publiées par l'ESMA », *Revue française de comptabilité*, n°524, octobre 2018.

Le régulateur est en désaccord avec l'analyse de l'émetteur quant au fait de savoir si lesdits contrats contenaient ou pas un bail entrant dans le champ d'application d'IFRS 16. Ainsi, le régulateur demande à l'émetteur d'appliquer IFRS 16 pour ces opérations.

Logique de cette décision

Conformément à IFRS 16 (§. B9), pour satisfaire la définition d'un contrat de location, le client doit détenir à la fois (a) le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation de l'actif identifié et (b) le droit de décider de l'utilisation de l'actif identifié pendant toute la durée d'utilisation. En outre, selon IFRS 16 (§. B13), un actif est habituellement identifié sur la base des mentions explicitement spécifiées au contrat ou implicitement identifié au moment où il est mis à la disposition du client. De surcroît, IFRS 16 (§. B20) prévoit qu'une partie de la capacité d'un actif peut constituer un actif identifié (loué) si elle est physiquement distincte.

Le régulateur relève qu'il y a une partie identifiée de l'actif, physiquement distinct, relative à la partie du terrain occupée exclusivement par la turbine de l'éolienne (incluant l'espace occupé par les pales). De ce point de vue, le régulateur observe que l'émetteur (preneur) est seul à avoir décidé de l'exact emplacement des turbines soit en incluant une information contractuelle ou en la définissant lors du démarrage de la phase de construction.

De plus, le régulateur relève que, même si le contrat permet au propriétaire de conduire des activités autres sur la partie du terrain non occupée par les éoliennes (ex. agriculture), la partie du terrain occupée par les turbines n'est pas utilisable à d'autres fins et, par la même, sous le contrôle du preneur.

S'agissant des droits à obtenir des avantages économiques et à utiliser l'actif, le régulateur note que la partie du terrain occupée par des turbines est exclusivement utilisée dans l'objectif de générer de l'énergie éolienne. Ainsi, s'agissant de cette partie de terrain, l'émetteur a le droit d'obtenir les avantages économiques pendant la période au cours de laquelle les turbines sont en place.

Finalement, c'est l'émetteur qui prend toutes les décisions importantes relatives à l'utilisation de l'actif pendant la période contractuelle telle que l'emplacement exact et le fonctionnement quotidien des turbines. L'émetteur a un accès illimité au terrain loué pour réparer, maintenir ou mener d'autres activités qu'il estime nécessaire à la sauvegarde et l'optimisation de l'efficacité de l'équipement. L'émetteur a le droit de disposer de l'actif sans consentement préalable du propriétaire. De plus, ce dernier n'a pas le droit de contester ou changer les instructions opérationnelles de l'émetteur.

AMORTISSEMENT D'ACTIFS LOUES ET COUTS DE DEMANTELEMENT

Le cas exposé

L'émetteur opère dans le secteur de la téléphonie mobile. Il a signé un contrat de location en vue de louer un terrain qui comprend des obligations en fin du bail de démantèlement des immobilisations, installations et matériels que l'émetteur installe dans l'espace loué (ex. équipements de télécommunication).

L'émetteur a décidé de reconnaître les coûts liés aux obligations de démantèlement des actifs, conformément à IFRS 16 (§. 24.d) en les capitalisant en tant que droits d'utilisation de l'actif et

non de les capitaliser avec l'élément d'actif devant faire l'objet d'un démantèlement conformément à IAS 16 (§. 16.c). Ceci a un impact sur la présentation de l'état de situation financière.

L'émetteur a utilisé la durée de vie de la licence de télécommunication comme durée d'amortissement des coûts de démantèlement et non la durée estimée de la location du terrain ou la durée d'utilité de l'équipement de télécommunication en raison de l'incapacité à prévoir les différentes dates auxquelles chaque site de télécommunication devra être démantelé.

Décision prise

Le régulateur a accepté le traitement appliqué par l'émetteur s'agissant de la reconnaissance à l'actif des coûts de démantèlement et de remise en état du terrain en tant qu'élément du droit d'utilisation de l'actif conformément à IFRS 16 (§. 24.d).

Cependant, le régulateur n'est pas d'accord avec l'émetteur quant à la détermination de la durée d'utilité des coûts de démantèlement (i.e. amortissement sur la durée d'utilisation des licences de télécommunication). Le régulateur demande à l'émetteur de modifier le traitement comptable retenu pour l'amortissement des coûts de démantèlement et d'appliquer la durée de location des actifs faisant l'objet d'un droit d'utilisation. Le régulateur relève aussi qu'une durée cohérente doit être appliquée à la fois pour l'amortissement des coûts de démantèlement et l'actualisation de la provision de ces coûts dans les états financiers consolidés, i.e. la durée du bail de l'actif sous-jacent.

Logique de cette décision

Selon IFRS 16 (§. 24.d), le coût de l'actif comptabilisé au titre du droit d'utilisation doit comprendre une estimation des coûts que le preneur devra engager lors du démantèlement et de l'enlèvement de l'actif sous-jacent, lors de la restauration du site ou lors de la remise en état tel qu'exigé par les termes et conditions du contrat de location (...). Cette obligation de restauration du terrain résulte du contrat de location et des termes et conditions y figurant.

S'agissant de la durée d'amortissement à utiliser pour les coûts de démantèlement, le régulateur a conclu que l'émetteur devrait utiliser la durée du contrat de location, déterminée selon IFRS 16 (§. 18), comme la durée d'amortissement. Le rationnel de cette décision s'appuie sur les éléments suivants :

- L'obligation de démantèlement est prévue par les termes et conditions du bail ;
- Les coûts de démantèlement (...) sont encourus du fait du terrain loué et sans lien avec d'autres équipements spécifiques de télécommunication. Autrement dit, l'émetteur peut remplacer les équipements de télécommunications sans déclenchement de l'obligation de démantèlement ;
- L'émetteur est contraint de remettre en état le terrain dans son état initial à la fin du bail ;
- La durée d'amortissement des coûts de démantèlement devrait être alignée avec la durée de location du terrain qui est l'actif sous-jacent et devrait coïncider avec la durée raisonnablement certaine de location déterminée selon IFRS 16 (§. 19).

VENTE ET CESSION-BAIL D'UN ACTIF DANS UNE ENTITE A ACTIF UNIQUE

Le cas exposé

L'émetteur, une caisse d'épargne, a cédé son siège social (bâtiment) pour le reprendre en location en 2020. Celui-ci a facilité la vente en cédant sa filiale détenue à 100% et ayant un actif unique (siège social). Les états financiers de l'émetteur du 31 décembre 2020 fait mention du lease-back du siège social mais sans fournir de détail sur le traitement comptable appliqué.

Sur demande, l'émetteur a expliqué que la transaction a été comptabilisée comme une cession de titres en conformité avec IFRS 10 (§. 25) (perte de contrôle de la filiale). Le droit d'utilisation de l'actif et la dette locative correspondant à ce lease-back ont été enregistrés séparément, autrement dit sans application des principes d'une cession-bail prévus le §. 98 d'IFRS 16. L'émetteur a reconnu un profit significatif sur la transaction en 2020.

L'émetteur s'est référé à la décision provisoire de l'IFRS IC de septembre 2020 et à la recommandation faite à l'IASB en février 2021 en faveur d'un projet de normalisation à portée restreinte pour traiter ce type de transaction (cf. ci-avant §. 3). L'émetteur a indiqué que le cas d'espèce était plus complexe que celui traité par l'IFRS IC car il comprend également, notamment, un fonds de roulement et des soldes d'impôt.

Etant donné l'absence de conclusion définitive de l'IFRS IC sur le sujet transmis à l'IASB (processus en cours), l'émetteur a considéré l'application d'IFRS 10 plutôt qu'IFRS 16 était appropriée.

Décision prise

Compte tenu du statut ouvert de la soumission à l'IFRS IC traitant un modèle factuel similaire et de la recommandation précitée faite à l'IASB, le régulateur a accepté le traitement comptable retenu par l'émetteur. Néanmoins, du point de vue du régulateur, l'émetteur aurait du fournir la politique comptable appliquée dans ses états financiers.

Logique de cette décision

En 2020, l'IFRS IC a discuté de différentes alternatives pour les opérations de cession-bail sans aboutir à une conclusion. Le régulateur a considéré que les méthodes comptables appliquées par l'émetteur étaient substantielles étant donné ces différentes alternatives de traitement comptable, la matérialité des profits enregistrés et l'impact potentiel sur les états financiers de la comptabilisation initiale et ultérieure du droit d'utilisation de l'actif et de la dette locative relative au siège social.

Ainsi, le régulateur requiert de l'émetteur de fournir une information conformément aux §. 117 et 122 d'IAS 1 et, en sus, d'inclure des informations sur les pertes et profits sur la perte de contrôle d'une filiale dans les notes annexes comme demandé par le §. 19 d'IFRS 12.

INFORMATION A PUBLIER SUR LES PAIEMENTS DE LOYERS

Le cas exposé

Dans le secteur de la distribution de détail, l'émetteur dispose de plus de 300 magasins. Les actifs liés aux droits d'utilisation représentent environ 30% du total des actifs. La plupart des contrats de location comporte des clauses selon lesquelles l'émetteur doit payer des contreparties

variables substantielles en cas de dépassement d'un seuil prédéterminé de revenu annuel pour un magasin. Ainsi, l'émetteur est significativement exposé à des paiements variables.

Pendant la pandémie (COVID-19), les activités de l'émetteur ont été significativement impactées avec en sus la fermeture de nombreux magasins. Dans ce contexte, l'émetteur a convenu avec le bailleur des abandons de loyers pour réduire le montant des paiements fixes et variables.

Dans ses états financiers annuels, l'émetteur a fourni une information narrative concernant les abandons de loyers et l'application des exemptions prescrites par §. 6 et §. 46A d'IFRS 16 relatifs aux contrats de location de faible valeur et de courte durée. L'émetteur a fourni le montant total des paiements de loyers en cumul dans l'état du résultat global de l'exercice sans fournir plus d'informations dans les notes annexes.

Décision prise

Le régulateur a conclu que l'émetteur aurait dû fournir un détail des paiements de loyers dans les notes annexes aux états financiers en séparant distinctement : les paiements variables, les paiements relatifs aux contrats de courte durée, les locations de faible valeur et les abandons de loyers.

Logique de cette décision

Le régulateur relève qu'étant donné, le modèle d'affaires de l'émetteur (distribution de détail avec principalement des magasins pris en location) et l'exposition à des paiements variables et des locations de courte durée, l'émetteur aurait dû fournir des informations détaillées dans les notes annexes relatives aux paiements de loyers afin de permettre aux investisseurs de comprendre les montants significatifs enregistrés en résultat et d'estimer les flux de trésorerie futurs relatifs aux contrats de location. Selon le §. 53 d'IFRS 16, un locataire doit fournir les montants suivants pour la période concernée : les charges relatives aux locations de courtes durées (hors contrats d'une durée inférieur ou égale à un mois) séparément de celles concernant les locations de faible valeur (hors ceux visé par §. 53C d'IFRS 16) par application dans deux cas du §. 6 d'IFRS 16 et de celles liées aux paiements variables de loyers non inclus dans l'évaluation de la dette locative.

De plus, IFRS 16 (§. 59B) requiert d'un locataire de produire une information additionnelle quantitative et qualitative en vue d'aider les utilisateurs à évaluer les flux futurs de trésorerie auxquels le locataire est potentiellement exposé et non pris en compte dans l'évaluation de la dette locative, (notamment, paiements variables). En définitive, conformément au §. 60A d'IFRS 16, l'émetteur doit donner une information séparée sur le montant enregistré en résultat de la période suite à des modifications des paiements découlant d'abandons de loyers soumis à l'application du §. 46A.

5. COMPARAISON AVEC LES REGLES FRANÇAISES SUR LES LOCATIONS

En règles françaises, les biens pris en contrat de location ne sont pas enregistrés à l'actif du bilan du fait leur exclusion du champ d'application du règlement ANC 2014-03. Toutefois, dans les comptes consolidés, l'activation des biens pris en location financière correspond jusqu'au 31 décembre 2020 à une méthode préférentielle du CRC 99-02 (§. 300) puis à compter du 1^{er} janvier 2021 à une méthode obligatoire.

DISTINCTION ENTRE CONTRAT DE LOCATION SIMPLE ET DE FINANCEMENT

L'avis n°29 de l'Ordre des Experts comptables (OEC) relatif à la comptabilisation des contrats de location expose les conditions permettant de distinguer une location-financement d'une location simple, à savoir : le transfert obligatoire ou sur option de la propriété au preneur en fin de contrat, la durée du bail couvrant l'essentiel de la durée de vie du bien et la proximité entre sa juste valeur et la valeur actualisée des loyers.

TRAITEMENT DANS LES COMPTES INDIVIDUELS SELON LE PCG

Selon l'avis n°29 de l'OEC, les loyers dus à raison des contrats de location, qu'il s'agisse de contrats de location simple ou de contrats de location-financement constituent des charges d'exploitation pour le preneur. Conformément au PCG (art. 946-61/62), les factures de redevances ou de loyers concernant l'utilisation de biens en crédit-bail sont enregistrées au compte 612 « Redevances de crédit-bail »³⁵. Selon l'art. 212-5 du PCG, le titulaire d'un contrat de crédit-bail comptabilise en charges les sommes dues au titre de la période de location. À la levée de l'option d'achat, le titulaire d'un contrat de crédit-bail inscrit l'immobilisation à l'actif de son bilan pour un montant établi conformément aux règles applicables en matière de détermination de la valeur d'entrée. En outre, le PCG (art. 832-18) prévoit la mention en annexe des engagements de crédit-bail (redevances restant à payer et prix d'achat résiduel). Chez le bailleur, les loyers et redevances sont inscrits symétriquement en produits dans le compte 7083 (locations diverses)³⁶.

TRAITEMENT DANS LES COMPTES CONSOLIDÉS SELON LE CRC 99-02 JUSQU'AU 31 DECEMBRE 2020

Le traitement dans les comptes consolidés est identique à celui des comptes individuels sauf à appliquer la méthode préférentielle du §. 300 du règlement CRC 99-02³⁷ dont l'application est encouragée et le choix irréversible. Dans ce cas, il y a lieu de comptabiliser les contrats de location-financement comme suit :

Méthode préférentielle visant à l'activation des contrats de location financière (§. 300 du CRC 99-02)

³⁵ Comptes 613 pour les locations.

³⁶ S'agissant du cas particulier des loyers inégaux dans le temps, cf. E. Tort, *Revue française de comptabilité*, n°445, juillet-août 2011 et Mémento comptable F. Lefebvre, 2016, §. 586 et 816.

³⁷ Pour plus de détails, cf. E. Tort, « Les méthodes préférentielles en comptabilité française », *Option finance* n°1287 du 6 octobre 2014, p. 28.

Chez preneur	le	Au bilan sous forme d'une immobilisation corporelle et d'un emprunt correspondant ; au compte de résultat ; sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière
Chez bailleur	le	Sous forme de prêts, de façon symétrique à l'enregistrement chez le preneur

La non-application de ces méthodes préférentielles doit faire l'objet d'une mention en notes annexes en termes d'impact sur le bilan et sur le résultat.

TRAITEMENT DANS LES COMPTES CONSOLIDÉS SELON LE REG. ANC 2020-01 A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2021³⁸

Un nouveau règlement relatif aux comptes consolidés applicable aux personnes morales de droit privé a été publié par l'ANC en mars 2020 avec application à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2021. Ce règlement unifie désormais en un seul règlement sur les comptes consolidés, les 3 règlements sectoriels précédents CRC 99-02 (sociétés commerciales & entreprises publiques), CRC 99-07 (secteur bancaire) et ANC n°2000-05 (compagnie d'assurance, institutions de prévoyance).

Le nouveau texte supprime les méthodes préférentielles³⁹ (§. 300 du CRC 99-02) pour introduire des méthodes obligatoires et des méthodes optionnelles dont notamment l'activation obligatoire des contrats de crédit-bail et similaires. Un contrat est assimilé à un crédit-bail si au moins une des 3 conditions suivantes est remplie : transfert de propriété au terme du bail sur option avec haute probabilité d'exercice ; durée du bail couvrant l'essentiel de la durée d'utilisation du bien par le preneur ; proximité entre valeur actualisée des paiements minimaux et valeur vénale du bien (art. 272-2). Les opérations de crédit-bail sont celles visées à l'art. L. 313-7 du Code monétaire et financier, à savoir le crédit-bail mobilier et immobilier.

Définition du crédit-bail (CMF, art. L. 313-7)

Les opérations de crédit-bail (...) sont :

1. Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entités qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;
2. Les opérations par lesquelles une entité donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire. [...]

³⁸ Cf. E. Tort, article dans les numéros 540 et 542 de la *Revue française de comptabilité* et E. Tort, « Règlement ANC 2020-01 : activation obligatoire des contrats de crédit-bail et assimilés chez le preneur », *Option finance* n°1658 du 6 octobre 2022, p. 28.

³⁹ Cf. E. Tort, « Les méthodes préférentielles en comptabilité française », *Option finance* n°1287 du 6 octobre 2014, p. 28.

Pour qualifier un contrat comme étant assimilé à un crédit-bail, le règlement ANC 2020-01 précise les conditions requises qui sont proches comme indiqué ci-avant de celles de l'avis n°29 de l'Ordre des experts-comptables⁴⁰. Au-delà de l'existence ou pas d'une option d'achat en fin de contrat, il s'agit ainsi d'analyser la cohérence des durées (bail/utilisation) et la proximité des valeurs (loyers actualisés/valeur vénale) pour qualifier un contrat de location comme un crédit-bail.

* *Chez le preneur*, la comptabilisation est la suivante : bilan : comptabilisation à l'actif du bien loué en contrepartie d'une dette ; Compte de résultat : charge d'amortissement et frais financiers.

Au bilan consolidé, le bien est inscrit à l'actif pour sa valeur vénale ou pour la valeur actualisée des loyers futurs actualisés (y.c. option) au taux implicite ou taux marginal d'endettement du preneur⁴¹ en contrepartie d'une dette financière amortissable.

Au compte de résultat consolidé, il y a lieu d'annuler la redevance de loyer, de constater une charge d'amortissement de l'actif correspondant et des intérêts financiers liés à la dette financière.

* *Chez le bailleur*, la comptabilisation est faite sous forme de prêts.

Cas particulier d'une cession-bail

Cette opération consiste à céder à une société de crédit-bail un bien en contrepartie de l'engagement de la part du cédant de le louer pour une période déterminée ; cette location étant en principe assortie d'une option d'achat en faveur du locataire en fin de contrat. En cas de crédit-bail ou assimilé, le résultat de cession est éliminé pour être - normalement « étalé » sur la durée du contrat (cf. avis n° 29 de l'OEC) - tandis que le bien cédé est maintenu à l'actif du preneur selon le règlement ANC 2020-01.

Dispositions transitoires

Les dispositions transitoires relatives à l'application du règlement 2020-01 à compter du 1er janvier 2021 prévoit une application prospective pour les transactions et contrats intervenus post-première application incluant néanmoins la possibilité d'un traitement rétrospectif au choix d'une ou plusieurs des méthodes comptables obligatoires⁴² dont l'activation des contrats de crédit-bail et similaires chez le preneur. Ex : pour une clôture au 31 décembre 2021, il existe la faculté de retraiter rétrospectivement les contrats de crédit-bail et assimilés souscrits avant le 1er janvier 2021.

⁴⁰ Cf. en ce sens, E. Tort, « Comptabilisation des contrats de location en règles internationales et françaises », *Revue Française de Comptabilité*, Dossier Baux, n°514, novembre 2017.

⁴¹ Cf. avis des auteurs du *Mémento Comptes consolidés*, Ed. F. Lefebvre, 2021, §. 3380.

⁴² Les autres méthodes sont l'étalement du coût des emprunts, l'enregistrement des frais d'établissement en charges, l'activation des coûts de développement et l'incorporation au prix d'achat d'un actif des frais d'acquisition.

Illustration : exemple de retraitement d'un bien pris en crédit-bail chez le preneur selon la méthode obligatoire du règlement ANC 2020-01 (art. 272-2)

Il s'agit ici du cas d'un bien d'une valeur de 1000 K€ pris en contrat de crédit-bail sur une durée de 4 ans avec une valeur de rachat égale à zéro en fin de contrat. Le bien est amorti en mode linéaire sur 5 ans.

En K€	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Valeur brute	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Amortissement cumulé	200,0	400,0	600,0	800,0	1 000,0
Valeur nette comptable	800,0	600,0	400,0	200,0	-
Redevance annuelle	280,0	280,0	280,0	280,0	-
Remboursement annuel*	233,0	244,0	255,5	267,5	-
Charges financières*	47,0	36,0	24,6	12,6	-
<i>* sur la base de l'échéancier d'un emprunt de 1000 K€ à annuités constantes de 280 K€ sur 4 ans, soit un taux de 4.7 %</i>					
Retraitements du bilan					
Valeur nette comptable de l'actif	800,0	600,0	400,0	200,0	-
Total actif	800,0	600,0	400,0	200,0	-
Réserves	-	22,0	51,4	88,3	133,3
Résultat	22,0	29,3	37,0	45,0	- 133,3
Impôts différés passifs à 33,33 %	11,0	25,7	44,2	66,7	0,0
Emprunt (capital restant dû)	767,0	522,9	267,5	0,0	0,0
Total passif	800,0	600,0	400,0	200,0	- 0,0
Retraitements du compte de résultat					
Annulation des redevances	280,0	280,0	280,0	280,0	-
Dotations aux amortissements	- 200,0	- 200,0	- 200,0	- 200,0	200,0
Charges financières	- 47,0	- 36,0	- 24,6	- 12,6	-
Impact sur le résultat avant impôts différés	33,0	44,0	55,5	67,5	- 200,0
Charges d'impôt différé à 33,33 %	11,0	14,7	18,5	22,5	- 66,7
Impact sur le résultat après impôts différés	22,0	29,3	37,0	45,0	- 133,3

Au bilan, la valeur du bien est enregistrée en immobilisations avec constatation, en contrepartie, d'une dette financière. Dans le compte de résultat, la redevance est annulée tandis que la charge d'amortissement du bien et les frais financiers relatifs à la dette sont enregistrés en tenant compte des impôts différés.

Écritures de retraitement en année 1 (en K€)

	Débit	Crédit	
<i>Inscription à l'actif de la machine A</i>			
Machine A	1 000,0		
		Dettes financières	1 000,0
<i>Constatation de la dotation aux amortissements</i>			
Dotations aux amortissements (charges)	200,0		
		Amortissement	200,0
<i>Annulation de la redevance</i>			
Intérêts financiers (charges)	47,0		
Dettes financières	233,0		
		Redevances (charges)	280,0
<i>Constatation des impôts différés</i>			
Charges d'impôt différé	11,0		
		Impôts différés passif	11,0

6. FOCUS SUR L'ÉVALUATION INITIALE DE LA DETTE LOCATIVE

Selon IFRS 16 (§. 26), l'évaluation initiale de la dette locative est effectuée, à la date d'effet du contrat, sur la base de la valeur actualisée des loyers. Pour ce faire, il y a lieu de prendre en considération trois éléments principaux : le taux d'actualisation, le montant des loyers⁴³ et la durée de la période de location. Nous focalisons ici notre propos sur la problématique de la détermination du taux d'actualisation et de celle de la durée du contrat de location.

DETERMINATION DU TAUX D'ACTUALISATION

La valeur actualisée des loyers doit être calculée en appliquant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de le déterminer facilement. A défaut, on utilisera le taux d'emprunt marginal (§. 26).

Définitions des taux d'intérêt (IFRS 16, annexe A)

Taux d'intérêt implicite du contrat de location	Taux égalisant la valeur actualisée des paiements des loyers avec la valeur résiduelle non garantie correspondant à la juste valeur de l'actif sous-jacent augmentée des coûts directs initiaux du bailleur
Taux d'emprunt marginal du preneur	Taux d'intérêt d'un emprunt finançant l'acquisition d'un bien avec similitude de valeur, de durée, de garanties et de conditions économiques.

Comme l'indique certains (ex. Genet, 2016), il sera le plus souvent utilisé le taux d'endettement marginal du fait de la difficulté en pratique de calculer un taux d'intérêt implicite⁴⁴. En effet, l'utilisation du taux d'intérêt implicite suppose de connaître la juste valeur et les coûts initiaux du bailleur. L'usage d'un taux d'intérêt implicite sera ainsi assez restreint avec néanmoins des utilisations possibles, par exemple, dans le cas de contrat crédit-bail comportant un taux d'intérêt assimilable à un taux d'intérêt implicite (Lebrun & Demaille, 2017).

Parmi les points d'attention concernant l'utilisation d'un taux d'emprunt marginal, il ressort principalement les points suivants mis en exergue par l'AMF, l'IFRS IC et les spécialistes.

Comme le rappelle l'AMF dans ses recommandations pour l'arrêté des comptes en IFRS en 2019, le taux utilisé doit refléter le taux d'emprunt marginal de l'entité preneuse pouvant ainsi nécessiter des **ajustements spécifiques** (ex. risques devise, pays ou crédit de l'entité preneuse...) y.c. pour les entités partant du taux d'endettement de la consolidante. L'AMF préconise aux émetteurs d'indiquer les modalités de détermination du taux d'emprunt marginal en prenant en considération la décision de l'IFRS IC de septembre 2019.

⁴³ Cf. *supra* le § sur le résumé de la norme IFRS 16 s'agissant des loyers et paiements à prendre en compte dans le passif locatif avec notamment la notion de paiements fixes en substance et de loyers variables.

⁴⁴ Cf. §. BC161 de l'IASB cité par B. Lebrun et C. Demaille (2017).

Dans une décision récente (septembre 2019), l'IFRS IC a souligné qu'IFRS 16 n'exige pas explicitement d'un preneur de retenir un taux d'emprunt marginal reflétant celui d'un emprunt avec un profil de paiement similaire. Néanmoins, il serait cohérent pour un preneur de se référer comme point de départ à un taux observable pour un emprunt avec un profil de paiement similaire à celui du bail.

En cas d'application de la *méthode rétrospective simplifiée* à la date de transition, IFRS 16 (C8) fait référence à l'utilisation d'un taux d'emprunt marginal à la date de 1^{ère} application. La question est ainsi de savoir s'il s'agit de calculer ce taux sur la **durée résiduelle du contrat ou sur sa durée initiale** (Rapinat et Margaux Parent, 2018)⁴⁵. Quelle que soit, la méthode utilisée, elle devra documentée en annexe si substantiel. En revanche, IFRS 3 (28 B) précise qu'il y a lieu de retenir la durée résiduelle d'un contrat à la date d'acquisition d'une entreprise, pour les contrats de location qu'elle détient (Lebrun & Demaille, *précité*).

Dans le cas d'un *regroupement d'entreprise*, les contrats de location existant de l'entité acquise doivent être évalués en termes de droits d'utilisation⁴⁶ et de dettes locatives comme s'il s'agissait de nouveaux contrats avec notamment utilisation d'un **taux marginal d'endettement du preneur déterminé à la date du regroupement** (cf. IFRS 3, §. 28B). A l'actif, les droits d'utilisation correspondent à la dette locative ajustée des écarts entre les conditions (favorables ou défavorables) du contrat et celles du marché.

Pour déterminer les taux d'endettement marginaux dans un groupe, il conviendra de prendre en compte le taux de base, le *spread* de crédit et le différentiel entre le groupe et l'entité preneuse avec ajustement éventuel de devise en cas de différence de monnaie entre contrat et financement⁴⁷.

DETERMINATION DE LA DUREE DU CONTRAT DE LOCATION⁴⁸

Des dispositions d'IFRS 16 (§. 18-21 & B34-B41) traitent de la détermination de la durée du contrat de location nécessaire au calcul de la valeur actualisée des loyers constituant la dette locative.

Principales dispositions d'IFRS 16 relatives à la durée du contrat de location

La durée du contrat de location est définie comme la période non résiliable du droit d'utilisation de l'actif sous-jacent augmentée (§. 18 et annexe A) :

- des options de renouvellement avec certitude raisonnable d'exercice par le preneur ;
- des options de résiliation avec certitude raisonnable de non-exercice par le preneur.

⁴⁵ Cf. recommandation AMF sur l'arrêté des comptes en IFRS pour 2018.

⁴⁶ A l'actif, les droits d'utilisation correspondent à la dette locative ajustée des écarts entre les conditions (favorables ou défavorables) du contrat et celles du marché.

⁴⁷ Cf. par exemple, PWC, Conférence Arrêté des Comptes IFRS 2019 et Lebrun et Demaille, *précité*.

⁴⁸ Adapté d'E. Tort, « IFRS 16 : la détermination de la durée de location », *Option finance* n°1527 du 30 septembre 2019.

Afin d'évaluer la durée de la période non-résiliable, il y a lieu de déterminer la période au cours de laquelle le contrat est **exécutoire**. Le caractère exécutoire s'interrompt dès lors que le bailleur et le preneur ont chacun une faculté unilatérale de résiliation avec à leur charge au maximum une pénalité négligeable (B34).

Autres cas visés par B35

Option de résiliation réservée uniquement au preneur	A considérer pour déterminer la durée de location
Option de résiliation réservée uniquement au bailleur	Incluse dans la période non résiliable du contrat de location

L'appréciation de la « certitude raisonnable » doit être faite en considérant les faits et circonstances apportant au preneur un avantage économique à exercer ou pas lesdites options (§. 19).

Exemples de facteurs à considérer (B37)*
Comparaison des termes contractuels des options avec les loyers de marché (ex. modalités d'une option d'achat, montant des loyers sur les périodes optionnelles...)
Aménagements substantiels des locaux réalisés en cours de location de nature à conférer un avantage économique au preneur lors de l'exercice des options
Frais inhérents à la résiliation contractuelle (ex. négociation, déménagement, recherche d'un autre bien, pénalités...)
Importance de l'actif pour l'activité du preneur (ex. nature, lieu, substitution possible...)
Caractère conditionnel des options et probabilité de réalisation

** sont aussi à considérer, comme des informations pertinentes, les pratiques antérieures du preneur en termes d'utilisation de ce type d'actifs et de motivations économiques (B40).*

NB : les options de renouvellement ou de non-résiliation sont présumées « raisonnablement certaines » en cas d'obligation de versement du preneur au bailleur d'une indemnité fixe quel que soit le choix effectué (exercice ou pas de l'option) (B38). Du fait des coûts de remplacement, elles sont considérées d'une probabilité d'autant plus forte que la période non résiliable du contrat est courte (B39).

Il y a lieu de réapprécier la « certitude raisonnable » d'exercice ou de non-exercice d'une option en cas de changement de circonstances ou d'évènements sous le contrôle du preneur susceptibles d'impacter l'appréciation initiale (§. 20 et cf. exemples en B41).

La durée du contrat de location débute à sa date d'effet correspondant à la date de mise à disposition de l'actif sous-jacent que cette dernière soit payante ou gratuite (i.e. y compris en cas de franchise de loyer). La révision de la durée du contrat de location est requise en cas de modification de la période non résiliable (§. 21). Il s'agit de situations où il y a modification des éléments initialement pris en compte (option finalement exercée et vice-versa, évènements interdisant ou obligeant désormais l'exercice d'une option).

Le cas particulier des baux commerciaux français

Le régime des baux commerciaux français soulève diverses interrogations s'agissant notamment de l'existence d'une option de renouvellement, de la période exécutoire du contrat et de la période non-résiliable.

Relevé de conclusion de l'ANC du 16 février 2018

Ces questions ont fait l'objet en 2018 d'un relevé de conclusions de l'ANC dans lequel il est souligné un dispositif équilibré entre bailleur & preneur et incitatif à négocier au terme du bail de 9 ans. Une synthèse des principales caractéristiques de ce régime (non reprise ici)⁴⁹ est également présentée.

A l'issue de la procédure d'examen comptable des questions précitées relatives aux baux commerciaux français, il a été dégagé le consensus suivant reflétant une **position indicative de l'ANC** (au regard d'IFRS 16) :

« Au plan comptable, il n'existe pas d'option de renouvellement au terme du bail et la période pendant laquelle le contrat est exécutoire est généralement de 9 ans (la période non résiliable étant alors de 3 ans). »

Relevé de conclusions de l'ANC du 3 juillet 2020

Le relevé de conclusions de juillet 2020 annule et remplace celui de février 2018.

A l'issue de la procédure d'examen comptable relatives aux baux commerciaux français, il a été dégagé le consensus suivant relatif aux baux commerciaux français au regard d'IFRS 16 (§. 11) :

La durée pour l'évaluation initiale du droit d'utilisation de l'actif et de la dette locative correspond à la durée de poursuite du bail par le preneur avec une certitude raisonnable (§. 12). En général, d'une durée initialement de 9 ans, elle peut être ramenée à la durée légale non résiliable de 3 à 6 ans selon la position du preneur (§. 13). L'éventuelle tacite reconduction du bail équivaut à un prolongement de celui-ci à considérer pour déterminer la durée initiale de la location sous les conditions suivantes : anticipation raisonnable par le preneur d'un intérêt à le faire et/ou pas de mise en congé par le bailleur sans pénalité substantielle (§. 14). La durée du prolongement est à apprécier selon la certitude raisonnable du preneur à poursuivre le bail jusqu'à une date postérieure à l'échéance contractuelle (§. 14). Une réestimation de la durée de location est requise en cas de changement/événement rendant raisonnablement certain une tacite prolongation non anticipée avec modification de *facto* des évaluations initiales des actifs et passifs de location (§. 15). Enfin, il doit y avoir mise en cohérence des hypothèses de durée utilisées concernant les durées du bail et des agencements indissociables (§. 16).

⁴⁹ Cf. le relevé de conclusions de l'ANC, 16 février 2018.

7. CAS PARTICULIER DES OPERATIONS DE CESSION-BAIL (LEASE-BACK) SELON IFRS 16⁵⁰

Le traitement comptable des opérations de cession-bail est visé par les paragraphes §. 98 à 103 de la norme IFRS 16 applicable depuis le 1er janvier 2019 dans l'UE.

La cession-bail (ou *lease-back*) consiste à céder à un acheteur-bailleur un actif en contrepartie de l'engagement de la part du cédant-preneur de le louer pour une période déterminée (§. 98).

Une telle opération de lease-back présente des avantages économiques non négligeables dès lors qu'elle permet d'obtenir des ressources financières additionnelles en vue, par exemple, de faire face à des besoins de financement/trésorerie lié au développement de l'entreprise.

IFRS 16 (§. 99) distingue le cas où la cession d'actif est une vente de celui où elle ne l'est pas. Il s'agit ici d'analyser la transaction au regard des dispositions d'IFRS 15 afin de pouvoir la qualifier comme une vente ou pas.

CESSION D'ACTIF QUALIFIEE DE VENTE SELON IFRS 15 (§. 100-102)

Chez le cédant-preneur, le droit d'utilisation de l'actif résultant du lease-back est comptabilisé à l'actif à hauteur de la valeur nette comptable correspondant au droit d'utilisation conservé par le cédant (§. 100. a). Autrement dit, la plus-value ou moins-value de cession est plafonnée aux droits d'utilisation cédés à l'acheteur-bailleur.

Selon les praticiens⁵¹, le pourcentage de droits d'utilisation conservés par le cédant applicable à la valeur nette comptable résulte du rapport entre la valeur actualisée nette des loyers et la juste valeur de l'actif cédé multiplié par 100. Par différence, on obtient le pourcentage de droits cédés qui doit s'appliquer pour plafonner la plus ou moins-value de cession de l'actif.

Chez l'acheteur-bailleur, l'acquisition de l'actif suit les normes applicables selon la nature de l'actif considéré (IAS 16 : immobilisations corporelles ; IAS 38 : immobilisations incorporelles ; IAS 40 : immeubles de placement) ; le contrat de location est soumis aux dispositions d'IFRS 16 applicables aux bailleurs (§. 100. b).

Dans les cas où le prix de cession est différent de la juste valeur de l'actif cédé ou les loyers ne correspondent pas au taux du marché, des ajustements sont prévus par IFRS 16 (§. 101). Cela peut se traduire par la comptabilisation d'avances de loyers si les conditions de la cession-bail sont inférieures au marché et, dans le cas contraire, par des financements supplémentaires en faveur du cédant-preneur. Ces ajustements sont opérés selon la méthode la plus aisée à mettre en œuvre (§. 102), à savoir : différence de justes valeurs entre contrepartie de la cession et actif cédé ou de la valeur actualisée des loyers résultant du contrat avec celle issue de prix de marché.

⁵⁰ Adapté d'E. Tort, IFRS 16 : traitement des opérations de cession-bail (lease-back) », *Option finance* n°1520 du 22 juillet 2019, p. 46.

⁵¹ Cf. par exemple, « IFRS 16 contrat de location », *RF comptable* n°440, 7/8-2016, pp. 64-65

NB : les §. B45 à §. B47 traitent du cas où le cédant-preneur obtient le titre de propriété de l'actif sous-jacent avant transfert à l'acheteur-bailleur. L'opération de cession-bail est comptabilisée selon les dispositions précitées dès lors qu'il y a contrôle de l'actif sous-jacent par le cédant-preneur avant le transfert de l'actif à l'acheteur-bailleur (§. B 46)⁵².

CESSION D'ACTIF NON QUALIFIEE DE VENTE SELON IFRS 15 (§. 103)

Si la transaction n'est pas reconnue comme une vente au sens d'IFRS 15, le traitement comptable suivant s'applique :

Chez le cédant-preneur, l'actif cédé reste comptabilisé à l'actif et un passif financier est enregistré à hauteur du prix de cession ;

Chez l'acheteur-bailleur, l'actif acquis ne fait l'objet d'aucune comptabilisation à l'actif ; un actif financier est enregistré à hauteur du prix de cession.

Dans les deux cas, l'actif financier et le passif financier relèvent des dispositions d'IFRS 9.

OPERATIONS DE CESSION-BAIL ANTERIEURES A LA DATE DE 1ERE APPLICATION

IFRS 16 prescrit de ne pas réapprécier ces transactions antérieures en vue d'enregistrer une vente au sens d'IFRS 15 (§. C16) et de traiter la reprise à bail d'un contrat de location simple ou financière au sens d'IAS 17 respectivement comme tout autre contrat de location simple ou financière à la date de 1^{ère} application (§. C17) avec des traitements spécifiques selon leur nature⁵³ (§. C18).

INFORMATION A FOURNIR PAR LE CEDANT-PRENEUR

Le cédant-preneur doit communiquer les éventuelles plus ou moins-values de cession résultant des opérations de *lease-back* (§. 53). En outre, il pourra être amené le cas échéant à compléter cette information conformément aux §. 59 et §. B52⁵⁴.

⁵² Cf. §. B47 dans le cas contraire.

⁵³ Etalement de la plus-value sur la durée du contrat ou ajustement du droit d'utilisation à hauteur des pertes et profits différés (§. C18).

⁵⁴ Raisons et fréquence, termes et conditions, etc.

8. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES ET TEXTES DE REFERENCE (PARTIE I)

Articles dans des revues professionnelles (sélection)

- Andernack, I. (2016), IFRS 16 : La nouvelle norme sur les contrats de location qui les inscrit tous au bilan enfin publiée », *Option Finance*, n°1351 du 1er février.
- Bonnet-Bernard S. (2018), « L'impact des nouvelles normes sur l'évaluation, le cas d'IFRS 16 », *Revue Française de Comptabilité*, n°521.
- Danjou P. (2016), « IFRS 16 : une question à 2 200 milliards de dollars pour les locataires ! », *Option Finance* du 24 octobre.
- Drouaz N. (2018), « Contrat de location : quatre mois pour migrer vers une nouvelle norme », *Option Finance* n°1478 du 24 septembre, p. 54
- Dufour O. (2016), « Comptabilité – IFRS 16 : une révolution à 2000 milliards de dollars », *Option finance* n°1350 du 25 janvier, p. 39.
- Escaffre L. (2019), La première adoption de la norme IFRS 16, les précisions de l'IFRS-IC », *Option Finance* n°1528 du 7 octobre, pp. 45-46.
- Fossat E. (2019), « Le comité d'interprétation des IFRS précise son appréciation de la durée d'un contrat de location », *Option finance* n°1537 du 9 décembre, pp. 53.
- Genet V. (2016), « IFRS 16 contrats de location : les difficultés d'application », *Option Finance* n°1380 du 12 septembre.
- Genet V. (2018), « IFRS 16 : quelle présentation dans les états financiers », *Option Finance* du 10 septembre.
- Genet V. (2019), « Contrats de location : des divergences entre les référentiels IFRS et US », *Option Finance* n°1510 du 13 mai.
- Huot-Chailleux A. (2018), « IFRS 16 : impact sur le tableau de flux de trésorerie », *Option finance* n°1489 du 10 décembre, pp. 54-55.
- Iweins P. (2019), « Les effets induits d'IFRS 16 sur les tests de dépréciation à la clôture 2019 », *Option finance* n°1538/1539 du 16 décembre, p. 55.
- De Lacharrière A. (2016), « IFRS 16 : une révolution comptable pour les contrats de location », *Option Finance* du 23 mai.
- De Noray H. (2018), « IFRS 16 Contrats de location : l'idée de vouloir neutraliser les effets de la norme est-elle crédible ? », *Option Finance* du 29 janvier.
- Lebrun B. (2016.1), « IFRS 16 sur les contrats de location : décryptage d'une norme novatrice », *Revue fiduciaire comptable*, n°440, juillet-août, pp. 27-72.
- Lebrun B. (2016.2), « Les contrats de location : le changement majeur introduit par la norme IFRS 16 », *Revue Française de Comptabilité*, n°503, novembre.
- Lebrun B., « La nouvelle norme IFRS 16 sur les locations : premier aperçu », *Revue fiduciaire comptable*, xxx
- Lebrun B., Christine Demaille (2017), « Difficultés de mise en œuvre d'IFRS 16 sur les contrats de location chez les preneurs », *Revue fiduciaire comptable*, n°455, décembre, pp. 27-64.
- Lebrun B. (2017), « Quelques difficultés d'application des dispositions comptables françaises sur les contrats de location », *Revue Française de Comptabilité*, n°514, novembre.
- Lebrun B. (2019), « Les incidences d'IFRS 16 sur les ratios financiers », *Revue Française de Comptabilité*, n°534, septembre.
- Paret E., Demaille C. (2016), « Contrats de location : vers un bilan plus transparent (1^{ère} partie et 2^{ème} partie », *Finance & Gestion*, mars, pp.53-54 et avril 2016, pp. 48-49.

Perez-Cochard P. (2017), « IFRS 16 : focus sur les mesures transitoires pour les locataires », *Option Finance* du 22 mai.

PWC (2016), « Norme IFRS 16 : une nouvelle ère pour le traitement des contrats de location ? FRC, 4/16, pp. 17-18.

Rapinat L. et Parent M. (2018), « IFRS 16 : difficultés d'application et positions de places », *Le Monde du chiffre* (www.lemondeduchiffre.fr), 4 décembre.

RFC (2018), « Baux commerciaux 3/6/9 : l'analyse de l'ANC pour appliquer IFRS 16 sur les locations », *Revue fiduciaire comptable*, n°459, avril, pp. 11-12.

Tort E. (2017.1), « Comptabilisation des contrats de location en règles internationales et françaises », *Revue Française de Comptabilité, Dossier Baux*, n°514, novembre 2017, 2 p.

Tort E. (2017.2), « IFRS 16 : contrats de location », *Option finance* n°1419 du 19 juin, pp. 55-56.

Tort E. (2019.1), « IFRS 16 : impacts sur les agrégats financiers », *Option finance* n°1513 du 3 juin 2019.

Tort E. (2019.2), « IFRS 16 : traitement des opérations de cession-bail (lease-back) », *Option finance* n°1520 du 22 juillet, p. 46.

Tort E. (2019.3), « Recommandations de l'AMF relatives à l'arrêté des comptes 2019 en IFRS », *Option finance* n°1534 du 18 novembre, pp. 54-55.

Tort E. (2019.4), « IFRS 16 : la détermination de la durée de location », *Option finance* n°1527 du 30 septembre.

Tort E. (2020.1), « Focus sur l'évaluation initiale de la dette locative selon IFRS 16 », *Revue Française de Comptabilité*, n°543, juin, 4 p. (avec le soutien de l'ANC)

Tort E. (2020.2), « Recommandations de l'AMF relatives à l'arrêté des comptes 2020 en IFRS », *Option finance* n°1585 du 7 décembre, pp. 46.

Tort E. (2021), « Application d'IFRS 16 : les récentes décisions publiées par l'ESMA », *Option finance* n°1621 du 13 septembre 2021, p. 46-47.

Tort E. (2022), « Précisions d'IFRS IC relatives à la norme IFRS 16 », *Revue Française de Comptabilité*, n°568, octobre.

Tort E. (2022), « Traitement de l'abandon de loyer chez le bailleur chez le bailleur : précisions du comité d'interprétation (IFRS IC) », *Option finance*, n°1665/1666, 25 juillet.

Tort E. (2022), « Règlement ANC 2020-01 : activation obligatoire des contrats de crédit-bail et assimilés chez le preneur », *Option finance* n°1658 du 6 octobre 2022.

Trebaul A. (2019), « Comment Lagardère a mis en place IFRS 16 », *Option finance*, n°1517 du 1er juillet, pp.16-19.

Verchere A. (2016.1), « IFRS 16 : la nouvelle norme sur les contrats de location va fortement modifier le bilan des locataires », *Revue française de comptabilité*, n°496, mars, pp. 3-4.

Verchere A. (2016.2), « La nouvelle norme IASB sur les contrats de location », *Option finance* n°1350 du 25 janvier, p. 32.

Contributions des cabinets d'expertise-comptable, d'audit et de conseil (sélection)

Deloitte, Une vision claire des IFRS, L'IASB publie IFRS 16, Contrats de location, 11 p.

EY, IFRS 16 : contrats de location, *Les rendez-vous d'EY*, 11 octobre 2016, Lyon, 74 p.

PWC, « IFRS 16 : retour d'expérience sur les comptes semestriels 2018 », conférence ADC IFRS, Lyon, 2018

APDC, « Entrée en vigueur de la nouvelle norme IFRS 16 : transition et impacts anticipés : étude sectorielle sur la pratique des émetteurs assise sur la communication financière 2018 », en partenariat avec BMA, *Réunion Mensuelle* du mercredi 20 mars 2019.

PWC, Conférence sur l'arrêté des comptes en IFRS 2019, Lyon, décembre 2019
KPMG, Actualité IFRS Contrats de location, conférence IMA, 31 mai 2022.

Textes de référence et recommandations

Normes IASB (www.ifrs.org)

IASB, IFRS 16 : contrats de location, janvier 2016 et amendements ultérieurs homologués par l'UE
Amendements IFRS 16 septembre 2022 non encore homologués dans l'UE

IFRS IC (décisions)

Durées des contrats de location, 11/2019

Taux d'emprunt marginal, 09/2019.

Contrat de transport, 09/2019 puis 01/2020

Droits relatifs aux sous-sols, 06/2019

Définition d'un contrat de location, 01/2020

Vente et cession-bail avec paiements variables, 06/2020

Vente et cession-bail d'un actif dans une entité à actif unique, 02/2021

TVA non remboursable sur paiements de contrat de location, update 09/2021

Avantages économiques résultant de l'utilisation d'un parc éolien, 11/2021

Définition d'un contrat de location – droits de substitution, 04/2023

Traitement de l'abandon de loyer chez le bailleur, 03/2022

Règlements européens

Règlement UE 2017/1986 du 31 octobre 2017 ayant homologué la norme IFRS 16

Règlement UE 2020/1434 du 9 octobre 2020 et règlement UE 2021/1421 du 30 août 2021
(allègements de loyer liés à la COVID 19)

Règlement UE 2021/25 du 13 janvier 2021 (réforme des principaux taux d'intérêt de référence)

Recommandations de l'AMF (www.amf-france.org)

Recommandations de l'AMF en vue de l'arrêté des comptes 2017 en IFRS du 27 octobre 2017.

Recommandations de l'AMF en vue de l'arrêté des comptes 2018 en IFRS du 29 octobre 2018

Recommandations de l'AMF sur les impacts relatifs aux indicateurs et ratios financiers suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle norme IFRS 16, 23 mai 2019

Recommandations de l'AMF en vue de l'arrêté des comptes 2019 en IFRS du 23 octobre 2019

Recommandations de l'AMF en vue de l'arrêté des comptes 2020 en IFRS du 28 octobre 2020

Positions de l'ANC

ANC, Relevé de conclusions sur l'examen des baux commerciaux en France, février 2018 et juillet 2020

Publications de l'ESMA

25ème extrait de sa base de données, juillet 2021, www.esma.europa.eu

27ème extrait de sa base de données, mars 2023, www.esma.europa.eu

DEUXIEME PARTIE : REVUE DE LA LITTERATURE SUR LES CONTRATS DE LOCATION

1. REVUES DE LITTÉRATURE EXISTANTES SUR LES CONTRATS DE LOCATION

Depuis de nombreuses années, des propositions émanent pour enregistrer au bilan les locations simples. Ce questionnement sur la comptabilisation des contrats de location a conduit à une recherche diffuse. Sur les deux dernières décennies, quatre grandes revues de littérature offrent une synthèse de ces questionnements :

- Suite aux propositions du G4+1 de février 2000, Lipe (2001) résume les principales conclusions de la littérature relative au crédit-bail. La conclusion essentielle de ses recherches est que les universitaires et les analystes sont bien conscients que les contrats de location simple offrent aux locataires un financement hors bilan. Plusieurs études indiquent que les mesures de marché du risque pour les actionnaires sont associées aux obligations implicites des baux inscrits hors bilan. Ces résultats confortent la proposition du G4+1 de capitalisation des engagements de location. Cependant, cette revue de littérature témoigne aussi de comportements opportunistes dans la reconnaissance des contrats de location.
- Morais (2011) examine en détail les travaux sur la comptabilité des contrats de location et dégage cinq grandes thématiques de recherches :
 - o L'examen des réactions des utilisateurs de l'information financière aux changements de comptabilisation des contrats de location ;
 - o L'étude des déterminants de choix de souscription de contrats de location ;
 - o L'étude de la pertinence des informations sur les contrats de location ;
 - o L'examen de l'opérationnalisation des méthodes d'évaluation des contrats de location ;
 - o L'étude de l'impact des contrats de location sur les ratios comptables.
- Barone, Birt et Moya (2014) considèrent tous les articles publiés entre 2003 et 2013 et traitant de la comptabilisation des contrats de location. Sur les 46 articles étudiés, ils distinguent trois grandes thématiques de recherches :
 - o les recherches sur des études d'impacts de la comptabilisation des contrats de location sur les bilans et les indicateurs clés ;
 - o les recherches examinant l'appréciation des contrats de location par les investisseurs et prêteurs ;
 - o les recherches examinant l'appréciation des contrats de location par les préparateurs et utilisateurs.En sus, Barone et al. (2014) font état d'autres articles traitant de thèmes divers (choix de contracter des locations, perception des auditeurs...)
- Enfin, la revue de littérature de Spencer et Webb (2015) se positionne en complément de celle établie par Lipe (2001). Elle vise à fournir un meilleur aperçu des raisons pour lesquelles les entreprises utilisent le crédit-bail comme mécanisme de financement et de la manière dont les utilisateurs interprètent les informations sur ces structures. Dans l'ensemble des documents collectés par Spencer et Webb (2015) ont été sélectionnés les articles non examinés par Lipe (2001) et qui répondent aux deux questions suivantes définies par les auteurs :
 - o Pourquoi les entreprises s'engagent dans des contrats de location ?
 - o Comment les utilisateurs interprètent les informations disponibles sur les contrats de location ?

2. SYNTHÈSE ET COMPLÈMENTS DES REVUES DE LITTÉRATURE EXISTANTES

Nous proposons d'établir une synthèse de ces revues de littérature. Les 4 revues de littérature agrègent au total 279 articles. Après suppression des articles redondants, des références aux normes ou textes doctrinales, des *working paper* dont la version publiée est également citée ainsi que des citations des revues de littérature elles-mêmes, nous obtenons une base de 184 références d'articles traitant des contrats de location.

Nous proposons de compléter cette base par des articles académiques non considérés par ces travaux. La collecte d'articles supplémentaires s'explique par le fait que nous prolongeons la revue de littérature en considérant les articles publiés après 2015 (date de la revue de littérature la plus récente) et que nous considérons en sus une base de données d'articles français. Les articles supplémentaires ont été sélectionnés à partir d'une recherche sur Google Scholar, sur SSRN et sur deux bases de données académiques : Business Source Complete et Cairn. Les documents collectés sont ceux disponibles et publiés sur la période 2004-2020 et dont les termes du sujet comprennent les mots-clés : *lease*, IFRS 16, IAS 17, Contrat de location, Location financement, Crédit-bail, Location + IFRS, *leasing*. Seuls sont pris en compte les articles non examinés par les revues de littérature. Cela nous conduit à considérer 44 articles supplémentaires.

La présente étude se fonde donc au total sur **228 articles**. La publication d'articles relatifs au contrat de location s'est développée durant les dernières décennies. Ceci peut s'expliquer du fait des évolutions du cadre normatif (cf. Figure 1 Nombre d'articles publiés relatifs au contrat de location par année). Se dégagent des 228 articles essentiellement 5 thématiques de recherches liées aux contrats de location (cf. Figure 2 Répartition des articles relatifs au contrat de location par thématique de recherche) :

- **Genèse et enjeux de la norme IFRS 16**
- **Motivations et déterminants du choix des entreprises de faire appel à des contrats de location**
- **Pertinence des informations sur les contrats de location et réaction des utilisateurs et préparateurs aux changements de comptabilisation des contrats de location**
- **Pratiques de comptabilisation des contrats de location**
- **Impacts de la comptabilisation des contrats de location sur les informations comptables et indicateurs financiers**

La question de l'impact de la comptabilisation des contrats de location sur les indicateurs financiers est prépondérante (36 articles) et l'intérêt des chercheurs sur ce questionnement s'accroît ces dernières années (cf. Figure 3 Évolution des thématiques de recherche dans le temps). À l'inverse, d'autres thématiques sont à ce jour traitées de façon marginale (3 articles) : la communication relative aux contrats de location, le point de vue du bailleur, le point de vue des auditeurs.

Figure 1 : Nombre d'articles publiés relatifs au contrat de location par année

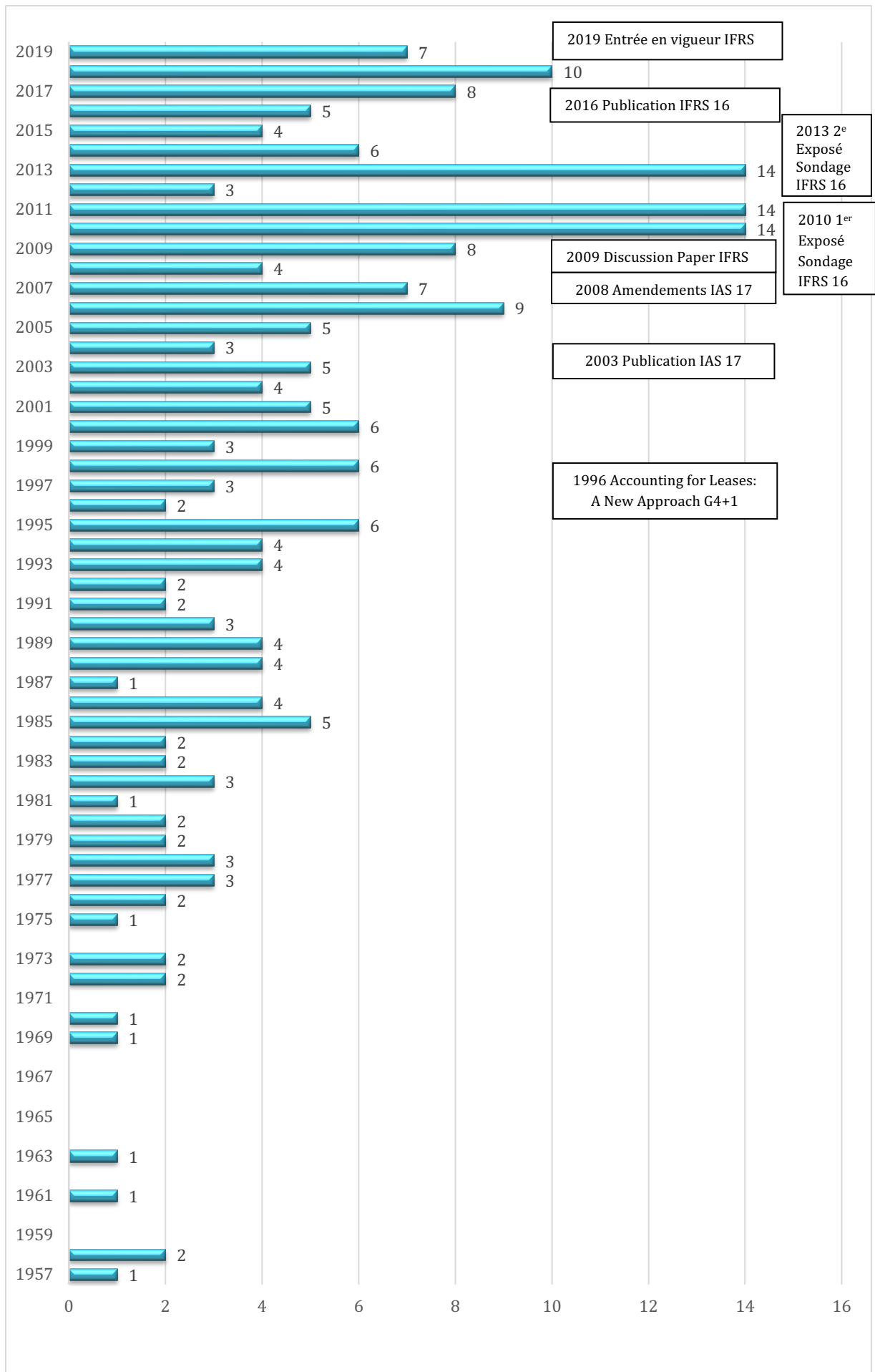


Figure 2 : Les différentes thématiques de recherche

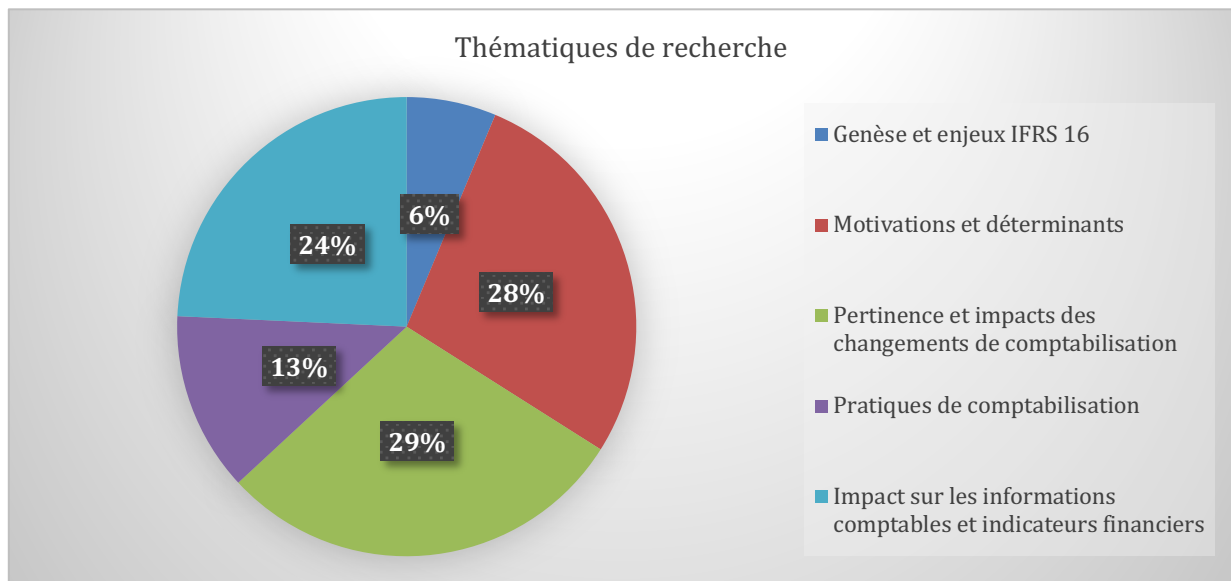
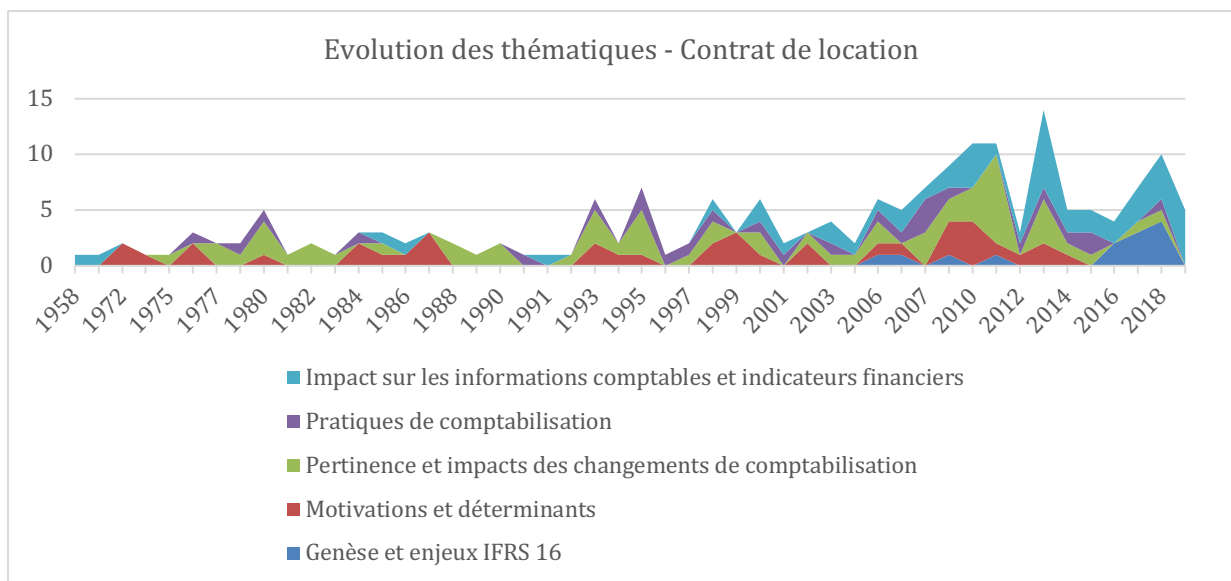


Figure 3 : Évolution des thématiques de recherche relatives au contrat de location



Nous proposons de présenter les principaux résultats des articles traitant des cinq thématiques de recherche relatives au contrat de location.

3. GENESE ET ENJEUX D'IFRS 16

Treize articles étudient la genèse et les enjeux d'IFRS 16 (cf. tableau 1). Ces travaux s'attachent notamment à :

- Un examen de l'IFRS 16 relativement au cadre conceptuel ;
- Une comparaison de l'IFRS 16 par rapport à l'IAS 17 ou aux US GAAP ;
- Une étude des objectifs et implications de l'IFRS 16.

Tableau 1 – Articles sur la genèse et enjeux de la norme IFRS 16

Sous-thème	Articles
IFRS 16 et cadre conceptuel	Rossignol, J-L (2007), Le juge de l'impôt face aux normes comptables internationales? Comptabilité - Contrôle - Audit 2007/3 (Tome 13)
	De Brébisson Hélène (2018), Le crédit-bail et le principe de substance en France, ACCRA 2018/1 (N° 1)
	Humayun K., Rahman A. (2018), How Does the IASB Use the Conceptual Framework in Developing IFRSs? An Examination of the Development of IFRS 16 Leases
Comparaison IAS 17 IFRS 16 et US GAAP	Bunea-Bonta C. (2017), Lease-accounting-under-ifrs-16-and-ias-17-a-comparative-approach
	Osei E. (2017), The financial accounting standards board (FASB) and the international accounting standards board (IASB) sings similar tune : comparing the accounting treatment of new IFRS 16 with the IAS 17, and the new FASB model on lease.
Objectifs et implications de l'IFRS 16	Silvestre-Siaz L., Kokougan S., Vinadier R. (2016), IFRS16 La comptabilisation des locations au bilan, Revue banque, N°802
	Rivat L. , Pinon A., Monin M. (2018), IFRS 16 « Contrats de location : une nouvelle norme comptable internationale à la mise en œuvre pas si simple... », Revue Banque, N°822
	Biondi, Y., R. J. Bloomfield, J. C. Glover, K. Jamal, J. A. Ohlson, S. H. Penman, E. Tsujiyama, and T. J. Wilks. (2011). A perspective on the joint IASB/FASB Exposure Draft on accounting for leases. Accounting Horizons 25 (4): 861-871.
	De Albuquerque F., Marcelino M., Rodrigues N.MB., de Almeida Cariano A.J.R, (2017), Accounting for lease transactions: analysis of possible lobbying in the issuing of IFRS 16, Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade . out-dec 2017, Vol. 11 Issue 4, p453-470. 18p.
	Sreseli N., Kharabadze E., Sreseli R. (2016), IFRS 16 – Challenges and some general aspects of new lease standard
	Karwowski M. (2018), Business model and lease accounting according to IFRS 16, International Journal of Economics, Business and Management Research Vol. 2, No. 01; 201
	Duke, J., Hsieh, S., & Suj, Y. (2009). Operating and synthetic leases: exploiting financial benefits in the post-Enron era. Advances in Accounting vol. 25 (1) , 28-39.

3.1 IFRS 16 et cadre conceptuel

Kabir, et Rahman (2018) examinent comment l'IASB s'appuie sur le cadre conceptuel de l'information financière pour élaborer la nouvelle norme comptable relative aux contrats de location, l'IFRS 16. Après la communication d'un document de discussion (DP) en 2009, la publication de l'IFRS 16 n'est parvenue que 7 ans plus tard suite à de nombreuses réactions des acteurs comptables concernant certains aspects du projet de la norme. Pour justifier l'élaboration de l'IFRS 16, l'IASB a mentionné l'objectif primordial de l'utilité des décisions, les définitions d'un actif et d'un passif, les caractéristiques qualitatives fondamentales de la pertinence et de la représentation fidèle, l'amélioration de la qualité de la comparabilité et la notion connexe de cohérence, et la contrainte de coût afin d'exprimer les exigences comptables en matière de location. Cependant, l'IASB a aussi pris en compte les commentaires des parties prenantes dans l'élaboration de l'IFRS 16. En outre, les préparateurs ont largement fait part de leurs préoccupations concernant les coûts élevés de mise en œuvre de la norme. L'IASB a alors, en sus du cadre conceptuel, intégré des exemptions de comptabilisation pour les contrats de location à court terme et de faible valeur.

A la suite de l'élaboration de l'IFRS 16, l'article de de Brébisson (2018) rappelle les questionnements de la prise en compte du principe de prééminence de la substance dans le contexte français. L'article en interrogeant sur le traitement comptable du crédit-bail en France au regard de son traitement économique, fiscal et légal questionne de nouveau sur l'évolution du cadre conceptuel comptable français induit par l'évolution de la normalisation internationale relative au contrat de location. Dans le même esprit, Rossignol (2007) souligne aussi que le droit fiscal français s'inspire parfois des normes IFRS pour pallier les insuffisances du droit comptable français, notamment en matière de contrat de location, dans l'attente de l'éventuel établissement d'un cadre conceptuel fiscal.

3.2 IFRS 16 / IAS 17 / US GAAP

Bunea-Bonta (2017) présente les différences majeures entre les deux normes traitant des contrats de location : l'IAS 17 et l'IFRS 16. IAS 17 publiée en 2003 a été remplacée par l'IFRS 16 publiée en 2016. Les différences entre les deux normes portent sur la définition, la classification et l'évaluation d'un contrat de location. Plus fondamentalement, l'IFRS 16 supprime la distinction entre location simple et location financière d'IAS 17, et requiert de comptabiliser presque tous les contrats de location au bilan.

Osei (2017) compare également l'IAS 17 et l'IFRS 16 mais aussi les normes américaines relatives au contrat de location (FASB Topic 840). La comptabilisation des contrats de location est un projet commun de l'IASB et du FASB. Selon Osei (2017), il apparaît que l'IFRS 16 n'est pas significativement différente de la norme du FASB relative au contrat de location.

3.3 Objectifs et implications de l'IFRS 16

Nombreux articles à différentes étapes de l'élaboration de l'IFRS 16 examinent ses objectifs et implications opérationnelles.

Dès le premier exposé sondage relatif à l'IFRS 16 (2010), Biondi et al. (2011) considèrent les motivations des normalisateurs concernant l'IFRS 16 et présentent une analyse des propositions de l'exposé sondage. Selon Biondi et al. (2011), les normalisateurs ont souhaité développer la norme IFRS 16 de façon à minimiser la tendance de certaines entreprises à inscrire les locations de façon abusive hors bilan pour minimiser leur niveau d'endettement. En outre Duke et al. (2006) et Duke et al. (2009) démontrent que les entreprises sont susceptibles de cacher leur véritable niveau d'endettement ou d'augmenter leurs résultats en enregistrant de façon opportuniste les contrats de location en hors bilan.

L'exposé-sondage relatif à l'IFRS 16 vise à faire passer l'enregistrement des contrats de location d'un modèle de "propriété" à un modèle de "droit d'utilisation". Sreseli et al. (2016) rappellent qu'au départ l'IFRS 16 est le résultat d'un projet conjoint lancé par l'IASB et le FASB, pour répondre aux préoccupations soulevées par les utilisateurs des états financiers concernant la comparabilité réduite entre les états financiers en raison de la comptabilité très différente appliquée aux contrats de location simple et aux contrats de location-financement et des limites des informations fournies sur les contrats de location simple malgré l'exposition des entités aux risques de ces contrats. La nouvelle norme IFRS 16 supprime la divergence de comptabilisation des différents contrats de location et inscrit la plupart des contrats de location au bilan. Biondi et al. (2011) se concentrent sur l'examen des éléments clés relatifs à la comptabilisation des contrats : la définition d'un contrat de location, l'évaluation initiale et ultérieure des contrats, l'impact de la comptabilisation des baux sur la reconnaissance et l'évaluation des résultats, et la classification des éléments de la comptabilité des baux et leur impact sur les ratios comptables. De même, Sreseli et al. (2016) examinent l'IFRS 16 en étudiant l'impact sur l'information financière, sur la structure financière et sur le système d'information des entreprises. Ils étudient de plus la nécessité d'un processus de contrôles des locataires.

Puis lors de la publication de l'IFRS 16, Silvestre-Siaz et al. (2016), Rivat et al. (2018) analysent de nouveau les enjeux de la norme IFRS 16. Tout comme les recherches précédentes, ils indiquent que cette norme a pour objectif principal d'inscrire l'ensemble des contrats de location au bilan chez le preneur, en supprimant la distinction entre contrats de location simple et contrats de location financement, et assurer ainsi une plus grande homogénéité des traitements et donner une meilleure transparence des états financiers. Les études soulignent, cependant, que l'objectif d'homogénéité serait difficile à atteindre compte tenu des choix et interprétations notamment l'identification des contrats de location, la séparation des locations au sein des contrats et la détermination de la durée des locations, du taux d'actualisation et des paiements. De plus, Silvestre-Siaz et al. (2016) et Rivat et al. (2018) indiquent que la mise en œuvre de la norme IFRS 16 nécessite pour les locataires de développer une base de données sur les contrats de location incluant les données pertinentes pour les traitements et de mettre en place des interfaces avec les logiciels comptables. D'autre part, l'application de la norme IFRS 16 induit des effets sur les indicateurs financiers et un accroissement des différences entre les normes comptables locales et les IFRS. Rivat et al. (2018) s'intéressent plus particulièrement aux enjeux et à la mise en œuvre de l'IFRS 16 pour les établissements bancaires. Compte tenu des parcs locatifs des établissements bancaires (sièges sociaux, agences, matériels informatiques, équipements types distributeurs de

billets...), les impacts d'IFRS 16 pourraient être sensibles. Poursuivant l'approche de Rivat et al. (2018), Karwowski (2018) souligne que l'enjeu de l'IFRS 16 pourrait en effet dépendre des modèles économiques des sociétés. Cependant, les résultats de l'étude de Karwowski (2018) examinant les 20 plus grosses capitalisations polonaises montrent que l'IFRS 16 n'aura finalement pas d'impact significatif sur la majorité de ces sociétés, en raison de leur utilisation limitée du contrat de location simple.

De Albuquerque et al. (2017) complètent ces études en examinant le processus et les influences des acteurs dans l'avènement de l'IFRS 16. Ils analysent l'existence potentielle d'un lobbying dans le processus d'établissement de l'IFRS 16. Pour cela, les auteurs ont examiné 641 lettres de commentaires qui ont été soumises lors de l'exposé-sondage révisé (2013). Ils ont identifié parmi les rédacteurs de ces lettres deux groupes : les entités financières et les sociétés non financières. Les résultats suggèrent qu'un lobbying a eu lieu, compte tenu des divergences importantes constatées entre les entités financières et non financières en ce qui concerne les principaux aspects de la norme, notamment ceux liés à la divulgation et à la comptabilisation des contrats de locations. De ces divergences, l'IASB a tranché vers la position d'un groupe, celui qui a su influencer davantage les normalisateurs.

4. MOTIVATIONS ET DETERMINANTS DU CHOIX DES ENTREPRISES DE FAIRE APPEL A DES CONTRATS DE LOCATION

Nous avons identifié 17 articles examinant les motivations des entreprises à souscrire un contrat de location (4.1) et 40 articles étudiant les déterminants de ces choix (4.2).

4.1. Motivations du choix de souscription à un contrat de location

Comme le soulignent les différentes revues de littérature, les chercheurs sont bien conscients que les contrats de location offrent aux locataires un financement hors bilan. Il ne se dégage cependant pas de consensus sur la décision de faire appel à des contrats de location plutôt qu'à de la dette. Les études traitent essentiellement des contrats de crédit-bail. Selon les différentes études, la dette et les contrats de location peuvent être aussi bien complémentaires que substituables (cf. tableau 2).

Tableau 2 – Motivation du choix entre contrats de locations et dettes

Location versus Dette	Articles
Les locations sont un substitut des dettes financières	Klein et al. (1978) Bayliss et Diltz (1986) Marston et Harris (1988) Krishnan et Moyer (1994) Beattie et al. (2000) Yan (2006) Deloof et al. (2007)
Les locations sont un complément aux dettes financières	Bowman (1980) Ang et Peterson (1984) Branson (1995) Finucane (1988) Kang et Long (2001) Mehran et al. (1999) Lewis et Schalheim (1992) Eisfeldt et Rampini (2007) Lasfer et Levis (1998) ; Tsay (2003)

4.2 Déterminants de choix de souscription de contrats de location

Plusieurs facteurs influencent le choix des entreprises de faire appel à la location ou à la dette. Les différents articles relèvent notamment les déterminants suivants : la taille, le secteur d'activité, les impôts, la nature des actifs, le niveau d'endettement et les contraintes financières, la qualité des chiffres comptables, le cadre comptable, les auditeurs, la structure de propriété, les dividendes, les options de croissance, la notation, le niveau de résultat et la gestion des plans d'incitations salariales (cf. tableau 3).

Tableau 3 – Déterminants du choix entre contrats de locations et dettes

Déterminants	Principales conclusions des articles
Taille	<p>Les recherches témoignent d'influences diverses de la taille sur le choix de faire appel à des contrats de locations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plus l'entreprise est grande, moins elle sollicite de contrats de location d'exploitation (Sharpe et Nguyen, 1995 ; Graham et al., 1998, Beattie et al. 2010), de crédit-bail (Schallheim et al. 2013) ou tout contrat de location (Adams et Hardwick, 1998 ; Mehran et al. 1999) ; - Plus l'entreprise est grande plus elle fait appel aux contrats de location financières (Lasfer et Levis, 1998 ; Deloof et Verschueren, 1999).
Secteur d'activité	<ul style="list-style-type: none"> - Dans certains secteurs d'activité, les entreprises font plus appel aux contrats de locations (Coase, 1972 : Bulow, 1986 ; Finucane, 1988 ; Graham et al. 1998 ; Adams et Hardwick, 1998 ; Hendel et Lizzari, 1999, 2002 ; Gosman et Hanson, 2000) ; - Plus particulièrement, les contrats de locations sont plus sollicités pour les entreprises du secteur du transport aérien (Finucane, 1988 ; Gosman et Hanson, 2000), du commerce (Graham et al. 1998) ; services (Adams et Hardwick, 1998) ; <i>durable goods monopolist</i> (Coase, 1972 ; Bulow, 1986 ; Hendel et Lizzari, 1999, 2002).
Nature de l'actif	<p>Les entreprises ont tendance à louer davantage des actifs qui sont peu spécifiques, d'usage plus général et plus liquides (Graham et al. 1998, Sharpe et Nguyen, 1995, Smith et Wakeman, 1985, Willimason, 1988, Erikson, 1993, Gavazza, 2010, Krishnan et Moyer, 1994)</p>
Niveau d'endettement et contraintes financières	<ul style="list-style-type: none"> - Les entreprises à fort effet de levier auront tendance à recourir au crédit-bail plutôt qu'à d'autres formes de financement, car ces entreprises ont une capacité d'endettement moindre (Eisfeldt et Rampini, 2009 ; Sharpe et Nguyen, 1995 ; Slotty, 2009 ; Myers et al. 1976 ; Ang et Peterson, 1984 ; Marston et Harris, 1988 ; El-Gazzar et al. 1986). De même, les entreprises ayant des contraintes de trésorerie sont plus susceptibles de recourir à la location (Zechman, 2010) - Les contrats de location-financement deviennent plus attrayants lorsque les difficultés financières et le risque de faillite augmentent (Krishnan et Moyer, 1994 ; Myers et Majluf, 1984 ; Sharpe et Nguyen, 1995 ; Graham et al. 1998, Realdon, 2006, Beatty et al., 2010 ; Lim, Mann et Mihov, 2014 ; Schallheim et al., 2013).

	<ul style="list-style-type: none"> - A l'inverse, pour d'autres auteurs, le leasing est davantage sollicité par les entreprises présentant moins de difficultés financières (Cornaggia et al., 2013)
Impôts	<p>Des recherches antérieures ont montré que les taxes sont un facteur important de la décision de louer (Miller et Upton, 1976 ; Laster et Levis, 1986 ; El-Gazer et al., 1986 ; Sharpe et Nguyen, 1995, Graham et al., 1998 ; Billings et al. 2002.). Beatty et al. (2010) et Lim et al. (2014) indiquent, par exemple, que les entreprises ayant des taux d'imposition marginaux plus faibles sont plus susceptibles de s'engager dans le leasing opérationnel.</p>
Plan d'incitation salariale	<p>Les études ont trouvé des preuves mitigées sur la relation entre les plans d'incitation salariale et la sollicitation de baux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certaines études ont constaté une relation positive et significative entre les plans de rémunération incitatif et le choix de souscrire des contrats de location (Smith et Wakeman, 1985 ; El-Gazzar et al., 1986) ; - D'autres études ont constaté que l'existence de plan d'incitation salariale basé explicitement sur la rentabilité des entreprises ne semblait pas liée à l'utilisation de contrats de location (Duke et al., 2002 ; Lückerrath-Rovers, 2007) ; - Les comités de rémunération des entreprises ne tiennent pas compte de l'utilisation des contrats de location pour définir le plan d'incitation salariale (Imhoff et al., 1993).
Cadre et qualité de l'information comptable	<ul style="list-style-type: none"> - Collins et al. (2012) témoignent d'une absence de différence dans la propension des entreprises à louer des actifs, que le cadre comptable soit basé sur des règles (US GAAP) ou sur des principes (IFRS). - A l'inverse, d'autres auteurs indiquent que le cadre comptable influence le choix de solliciter des contrats de location. Selon Agoglia et al. (2011), les préparateurs sont plus susceptibles de capitaliser les contrats de location lorsque les normes en matière de location sont davantage fondées sur les principes. Jamal et Tan (2010) prolongent ces travaux en examinant l'influence de l'auditeur. En présence de normes fondées sur des règles, l'auditeur n'influence pas la probabilité de déclarer un bail hors bilan. A l'inverse, en présence de norme fondée sur des principes, l'auditeur est important, car la propension à déclarer hors bilan est impactée. - Plus globalement, Beatty et al. (2009) soulignent que les entreprises de faible qualité comptable ont tendance à substituer l'acquisition d'actifs à de la location.
Structure de propriété	<ul style="list-style-type: none"> - Des niveaux plus élevés de propriété managériale ont tendance à être associés à des niveaux plus élevés d'endettement et de

	<p>crédit-bail (Alchian et Demsetz, 1972 ; Flath, 1980 ; Smith et Wakeman, 1985 ; Mehran et al. 1999)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le recours au crédit-bail semble être atténué par la présence d'investisseurs institutionnels dans la structure de propriété des entreprises (Cornaggia et al. 2013)
Autres déterminants divers	<ul style="list-style-type: none"> - Les entreprises qui sont en difficulté financière et/ou qui souffrent de l'asymétrie de l'information (entreprises ne versant pas de dividende, non notées, de taille plus réduite, et déclarant des pertes) font davantage recours au contrat de location (Beatty et al. 2010) - L'appel au leasing est plus élevé pour les entreprises avec des options de croissance élevées et un poids significatif d'actifs incorporels (Cornaggia et al. 2013) - Le recours au crédit-bail semble être plus faible lorsque le suivi des analystes financiers et le niveau des notations de crédit sont plus élevés (Cornaggia et al. 2013) - La substituabilité de l'endettement par la location est plus grande pour les entreprises qui ne versent pas de dividendes et qui ont plus d'options de croissance Yan (2006)

Ainsi, nombreux éléments peuvent inciter les entreprises à réaliser des contrats de locations. Plus particulièrement, Spencer (2015) souligne que si certaines entreprises font appel aux contrats de location pour le traitement opportuniste hors bilan de ces contrats, il apparaît que pour d'autres, ces contrats fournissent également des avantages, en particulier pour celles qui ont des contraintes financières. Bien que la comptabilisation induite par l'IFRS16 n'annule pas les avantages économiques inhérents aux contrats de location, l'impact de leurs enregistrements notamment sur les covenants et la capacité des entreprises à obtenir un financement futur ne sera pas anodin, en particulier, pour les entreprises soumises à des contraintes financières.

5. PERTINENCES DES INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE LOCATION ET IMPACTS DES CHANGEMENTS DE COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION

En écho aux objectifs de l'information financière, nombreuses recherches (23 articles recensés) examinent dans quelle mesure les informations relatives aux contrats de location fournissent une information utile aux utilisateurs des données comptables soucieux d'apprécier la performance et la situation de l'entreprise (cf. 5.1 Contenu informatif des contrats de location). Compte tenu des évolutions importantes des règles comptables en matière de location, certaines recherches (37 articles recensés) se sont alors focalisées sur l'impact des changements du cadre comptable relatifs aux contrats de location sur les comportements des entreprises, des investisseurs, des utilisateurs...(cf. 5.2 Réaction aux changements de comptabilisation des contrats de location).

5.1 Contenu informatif

Certaines études témoignent d'un contenu informatif des informations comptables relatives aux contrats de locations. A l'inverse, d'autres recherches indiquent une pertinence limitée. Certains auteurs se concentrent sur la comparaison du contenu informatif des contrats de location simple et des contrats de location-financement. Enfin, beaucoup de travaux confrontent la pertinence de la comptabilisation des contrats de locations dans les états financiers ou hors états financiers.

5.1.1 Pertinence vs non-pertinence des informations comptables relatives aux contrats de locations

Le contenu informatif des contrats de location peut être étudié à travers leur prise en compte dans l'examen de la situation financière des entreprises.

Nelson (1963) a développé une étude pilote en ajustant les bilans de onze entreprises américaines qui ont volontairement divulgué des informations supplémentaires sur les contrats de crédit-bail. Les résultats de cette étude montrent que les informations sur les contrats de location simple sont pertinentes et la fiabilité des informations augmente lorsque les contrats de location simple sont capitalisés.

Pour autant, selon certaines études, les baux ne semblent pas être directement inclus dans de nombreux contrats régissant la dette. Par exemple, bien qu'ils ne se concentrent pas sur les contrats de location, Ball et al. (2008) constatent que seule une petite partie de leur échantillon (3,3 %) utilisent certaines informations spécifiques, telles que l'inclusion des contrats de location hors bilan, lors du calcul des niveaux d'endettement. De même, Beatty et al. (2010) indiquent que l'impact des baux sur le coût des emprunts est réduit, notamment pour les entreprises qui ne sont pas notées.

D'autre part, l'enquête de Deloitte (2011) indique que 37 % de leur échantillon d'étude ne savent pas comment la reconnaissance des baux influe sur leur capacité à obtenir un financement futur, et 25 % estiment que les analystes financiers n'ont pas encore pris en compte les effets de la reconnaissance des contrats de location dans l'évaluation de leur entreprise.

Cependant, Leone (2010) et Demerjian (2011) suggèrent que de nombreuses clauses des contrats d'endettement des entreprises peuvent être affectées si les contrats de location simple sont capitalisés. L'enquête de Deloitte (2011) révèle ainsi que 44 % des répondants s'attendent à ce que la reconnaissance des contrats de location simple affecte les clauses existantes de la dette.

Ainsi, certaines études soulignent le contenu informatif des éléments relatifs aux contrats de locations. Bien qu'Elam (1975) estime que l'inclusion des contrats de location hors bilan ne permet généralement pas d'améliorer la prévision des difficultés financières ; Altman et al. (1977) constatent, à l'inverse, que la prise en compte des contrats de locations améliore effectivement les capacités de prédiction. Bowman (1980) démontre que les informations sur les contrats de location, non capitalisés, divulguées en vertu du RAS n° 147 sont positivement associées au bêta du marché.

De même, Imhoff et al. (1993) constatent que les dettes de location estimées sur la base des informations fournies par la SFAS n° 13 sont positivement associées au total (écart type des rendements), et Ely (1995) montre que les estimations de passif liés au contrat de location sont également associées au risque total du marché. Beattie, Goodacre et Thomson (2000) démontrent des résultats similaires en utilisant des données britanniques. Altamuro et al. (2014), Kraft (2015) et Sengupta et Wang (2011) documentent également que la prise en compte des baux enregistrés hors bilan permet de mieux évaluer la notation de la dette. L'ensemble de ces résultats suggèrent que les utilisateurs de l'information comptable considèrent que les baux transmettent des droits et des obligations de propriété au locataire et que les informations sur les baux sont nécessaires pour mieux appréhender la performance et la situation financière des entreprises.

5.1.2 Comparaison du contenu informatif des contrats de location simple et des contrats de location-financement

Est-ce que les utilisateurs des informations financières appréhendent différemment les contrats de locations simple et les contrats de location-financement ?

Lindsey (2006) montre que le marché considère les contrats de location simple et les contrats de location-financement indifféremment comme des passifs économiques de l'entreprise, mais que la nature des contrats devrait continuer à être divulguée pour mieux informer sur l'entreprise. En outre, en utilisant un échantillon de prêteurs privés canadiens, Durocher et Fortin (2009) documentent que, bien que les contrats de location simple sont pris en compte dans le processus de prêt, ils ne reçoivent pas autant d'attention que les contrats de location-financement. Ainsi, Chu et al. (2008) montrent que l'effet des contrats de location simple sur les taux d'intérêt des prêts privés est inférieur à celui des contrats de location-financement. Les travaux de Dhaliwal et al. (2011) montrent que les utilisateurs font une distinction entre les différents types de baux.

Cette recherche indique une association positive entre les contrats de location simple et le coût des capitaux propres, mais cette relation est plus faible pour les contrats de location simple par rapport aux contrats de location-financement. Leurs résultats suggèrent que les investisseurs pensent que les contrats de location simple exposent l'entreprise à un risque moindre que les contrats de location-financement.

5.1.3 Comparaison du contenu informatif des modes de comptabilisation des contrats de location

De façon surprenante, les recherches indiquent globalement que la capitalisation des contrats de location influence peu la pertinence des chiffres comptables.

Lim et al. (2003) étudient spécifiquement l'impact des contrats de location simple sur la notation de la dette et le rendement des nouvelles émissions de dette pour un échantillon de 6 800 entreprises sur la période 1980 à 1999. Les auteurs concluent que si le fait de ne pas inscrire les contrats de location au bilan permet de ne pas grever les ratios d'endettement, cela ne trompe pas pour autant le marché parce que ce dernier intègre tout de même les informations relatives aux contrats de location. Sengupta et Wang (2011) aboutissent au même type de résultat. De même, Boastman et Dong (2011), étudiant l'impact des baux d'exploitation du point de vue de l'évaluation des capitaux propres, démontrent que la valeur des fonds propres est indépendante du mode de comptabilisation du contrat de location. Ainsi, Dhaliwal et al. (2011) analysent la perception du risque des entreprises par les investisseurs selon la prise en compte des contrats de location enregistrés et des ajustements résultant de la capitalisation des contrats de location simple. Les résultats de cette recherche soutiennent la proposition de supprimer les différences de comptabilisation des différents baux d'investissement ou d'exploitation et d'exiger de capitaliser tous les baux. En sus, Bratten et al. (2013) témoignent que les informations sur les contrats de location soient inscrites hors bilan ou dans le bilan, les acteurs du marché peuvent traiter et traitent effectivement les informations reconnues et divulguées de la même manière, à condition que les informations divulguées soient fiables. Plus spécifiquement, Altamuro et al. (2014) montrent que les banques et les agences de notation ajustent leurs évaluations de crédit des entreprises en intégrant des ajustements liés aux contrats de location simple. Déjà, l'étude de Cotten et al. (2013) examinant l'impact des contrats de location simple sur les notations des obligations constatent que lorsque les contrats de location simple sont classés comme des dettes, les ratios de couverture et les notations synthétiques sont sensiblement plus bas. Cela suggère que les notations pourraient devenir plus précises dans le cadre des futures normes de location envisageant la capitalisation de l'ensemble des contrats de location.

5.2 Réaction aux changements de comptabilisation des contrats de location

Ensemble, les résultats cités ci-dessus suggèrent généralement une compréhension sophistiquée du leasing par les utilisateurs, quel serait alors l'impact d'un changement de comptabilisation visant à intégrer les contrats de locations dans le bilan des entreprises ? En réponse aux évolutions des règles comptables relatives au contrat de location, entreprises, marché et utilisateurs des informations financières changent leurs comportements, notamment par :

- Des modifications des décisions économiques des entreprises (5.2.1) ;
- Des réactions du marché (5.2.2) ;
- Des perceptions différentes des préparateurs, utilisateurs et auditeurs (5.2.3).

5.2.1 Modifications des décisions économiques

En général, les études ont montré que les entreprises réagissaient aux changements des normes comptables en retardant l'application des modifications des règles ou en réduisant leurs contrats de location-financement :

- Les sociétés ont retardé l'adoption de normes de location qui exigeaient la capitalisation des contrats de location (Thornton, 1992 ; El-Gazzar et Jaggi, 1997 ; Wilkins et Mok, 1990 ; Morris et Carnegie, 1988), en particulier les sociétés qui utilisaient des mesures GAAP dans les contrats de prêt (Thornton, 1992), qui ont réduit leur dette (El-Gazzar et Jaggi, 1997) ou qui sont plus endettées (Wilkins et Mok, 1990) ;
- Les entreprises ont renégocié les contrats de bail (Abdel-Khalik, 1981 ; Imhoff et Thomas, 1988) et structuré de nouveaux contrats de bail (Abdel-Khalik, 1981 ; Godfrey et Warren, 2005) afin d'éviter la capitalisation des baux.

Abdel-Khalik (1981) a constaté que les entreprises réagissent aux changements de la comptabilité des contrats de location causée par la SFAS 13 (1976) en structurant de nouveaux contrats de bail et en renégociant les contrats de bail existants pour éviter la capitalisation des baux. Les entreprises ont agi ainsi de peur que l'information financière soit mal comprise par les utilisateurs, du fait de l'impact des nouvelles règles sur la rémunération des dirigeants, et afin de prévenir l'effet des changements de comptabilisation sur les covenants.

Imhoff et Thomas (1988) ont également examiné si les préparateurs des états financiers ont modifié leur comportement en réponse aux nouvelles normes comptables (SFAS 13). Ils ont examiné les informations relatives aux baux d'environ 150 entreprises avant l'entrée en vigueur de la SFAS 13. Ils ont constaté que les entreprises modifient les contrats de bail existants pour éviter de franchir le seuil de capitalisation. Ils ont documenté une substitution systématique des contrats de location-financements aux contrats de location simple. Godfrey et Warren (2005) ont examiné si les entreprises ont changé leur appel aux contrats de location en réponse aux nouvelles règles comptables australiennes (AAS 17, 1987 et ASRB 1008, 1987). Les deux normes exigent que les locataires capitalisent les contrats de location-financement. Les auteurs de cette recherche ont constaté que les entreprises ont répondu aux normes en réduisant leur dépendance au crédit-bail et en augmentant le poids de la dette non locative et des fonds des actionnaires. Cependant, à l'inverse de ce qui s'est produit aux États-Unis, les entreprises n'ont pas renégocié les contrats de location-financement en contrats de location simple. De même, au Royaume-Uni, Garrod (1989) ne témoigne pas que les dirigeants réagissent à la l'introduction du SSAP 21 en réduisant leurs baux.

5.2.2 Réactions du marché

La réaction du marché aux changements comptables s'examine généralement par des études d'événement (Ro, 1978 ; Bowman, 1980 ; Murray, 1982 ; El-Gazzar, 1993 ; Ely, 1995 ; Imhoff et al., 1993, 1995 ; Whisenant, 1998). Globalement, ces travaux ont montré que les informations divulguées sur les baux se reflètent dans la valeur marchande des entreprises. Plus particulièrement, ces recherches soulignent peu d'impact des changements des normes car l'information sur les baux est intégrée par le marché, quelles que soit les modes de comptabilisation. Notamment, les informations divulguées dans les notes sur les baux sont évaluées par les marchés.

Quelques études antérieures témoignent d'un impact des changements de méthodes comptables. Cheung (1982) constate que le risque systématique a diminué après que les entreprises ont divulgué les contrats de location-financement dans le cadre de l'ASR 147, ce qui suggère qu'une meilleure information sur le hors bilan est important pour les acteurs du marché. De même,

Brown (1983) constate une amélioration significative des prévisions des analystes suite à l'adoption de la SFAS N° 13. Callahan et al. (2013) documentent l'augmentation de la fiabilité et de la pertinence de la valeur des données sur les baux suite à l'adoption de FIN 46. Bowman (1980) constate également que les passifs estimés au titre des contrats de location basés sur les informations ASR 147 sont positivement associés à des mesures du risque des actions basées sur le marché. Ely (1995) et Imhoff et al. (1993, 1995) constatent que les dettes estimées au titre des contrats de location simple fondées sur la SFAS 13 sont positivement associées aux mesures du risque liées aux actions. Enfin, Whisenant (1998) témoigne que la valeur de marché des capitaux propres reflète l'estimation de la valeur d'exploitation des dettes de location basées sur les informations de la SFAS 13.

A l'inverse, d'autres travaux exposent un impact limité des modifications comptables en matière de baux. Ro (1978), Murray (1982), El-Gazzar (1993) ont étudié la réaction du marché associée à la fourniture d'informations sur les baux dans le corps des états financiers à la place d'une communication dans les notes des états financiers. Ils exposent des rendements anormaux négatifs limités autour de l'adoption de l'ASR 147 et du SFAS n°13. Il y aurait donc une réaction réduite aux changements des règles comptables en matière de location. La divulgation d'informations relatives aux baux dans les notes ou dans le bilan est de valeur égale. De même, en sollicitant d'autres méthodologies de recherche, d'autres travaux exposent que les modifications des règles comptables relatives aux baux ont peu d'impact. Finnerty et al. (1980) constatent aucun changement dans le risque systématique et Cheng et Hsieh (2000) témoignent une absence de modification des coefficients de réponse des résultats (ERC). Dans le contexte japonais, Sakai (2010) étudie l'effet de la capitalisation des contrats de location-financement. Il compare la réaction du marché suite à la reconnaissance des baux dans le bilan. L'auteur constate que le marché ne réagit pas à ce changement. Cela suggère alors que l'information sur les baux dans les notes est suffisante et que la modification des règles comptables n'est pas nécessaire.

Sengupta et Wang (2011) proposent d'étudier le point de vue des agences de notation. Etudiant un échantillon de 173 sociétés sur la période 1999-2001, ils émettent l'hypothèse que les agences de notation de crédit prennent en compte les informations hors bilan, dont celles concernant les contrats de location dans leur analyse. Ils constatent que les agences de notation intègrent ces informations et les considèrent comme aussi importantes que les informations sur les dettes de crédit-bail présentes dans le bilan. Ainsi, les auteurs ne fournissent pas de preuves empiriques qui étayent l'intérêt d'intégrer les contrats de location simple dans le bilan.

Enfin, quelques études plus récentes se sont concentrées sur la dernière modification des règles comptables en matière de location : l'IFRS 16. Joubert et al. (2017) ont examiné l'impact attendu de l'IFRS 16 via le modèle de faillite du score Altman Z, tout comme Lemmon, Roberts et Zender (2008). Cela consiste à évaluer l'impact du traitement des contrats de location sur la situation financière globale de l'entreprise en examinant le score Altman Z. Joubert et al. (2017) montrent que la comptabilisation des contrats de locations ne jouerait pas sur l'évaluation du risque de faillite. De même, selon Giner et Pardo (2018), les investisseurs, dans les secteurs de la vente au détail, évaluent de la même façon les contrats de location simple qu'ils soient immobilisés ou comptabilisés comme jusqu'à lors dans les notes. Ces résultats pourraient rassurer les gestionnaires des secteurs les plus susceptibles d'être touchés par la dernière réforme de l'IASB en matière de locations, car ils suggèrent que l'IFRS 16 n'aurait pas d'impact majeur sur les valeurs de marché des entreprises.

5.2.3 Perception des préparateurs, utilisateurs et auditeurs

Afin d'apprécier la perception des parties intéressées par les modifications comptables, les travaux de recherche ont essentiellement consisté à réaliser des enquêtes ex-ante sur les opinions des préparateurs, utilisateurs et auditeurs (Reither, 1998 ; Collins et al., 2002 ; Beattie et al., 2006 ; Taylor et Turley, 1985 ; Prakash et Rappaport, 1977 ; Drury et Braund, 1990 ; Blake et al, 1995).

Seule une minorité de gestionnaires pense que les décisions de financement ou d'investissement internes sont affectées par les modifications de la comptabilité des baux. Par exemple, Taylor et Turley (1985) ont étudié les opinions de la direction britannique sur la comptabilisation des contrats de location suite à l'exposé-sondage (ED) 29, exposé-sondage qui a précédé SSAP21. Ils ont constaté que seule une minorité de gestionnaires estimait que leurs décisions seraient sensiblement affectées par la nouvelle comptabilisation des baux. A l'inverse, selon Prakash et Rappaport, 1977, les gestionnaires ont estimé que les décisions des utilisateurs, y compris les risques étaient susceptibles d'être impactés. Aussi, anticipant un impact négatif de l'obligation de capitalisation, Prakash et Rappaport témoignent que les entreprises ont tendance à classer leurs contrats de location en contrats de location simple pour éviter la capitalisation. Des résultats similaires sont mis en évidence par Drury et Braund (1990) ou Blake et al. (1994, 1995) au travers de leurs enquêtes générales sur la décision de leasing post-SSAP21.

Plus particulièrement, la SFAS 13 a été perçue comme une des plus mauvaises normes adoptées par le FASB par ses utilisateurs car elle ne permet pas de traduire au mieux les réalités économiques des entreprises. Les utilisateurs soulignent également que la SFAS 13 souffre d'une absence de directives de mise en œuvre, de fréquentes modifications, mais aussi d'une complexité. Enfin, cette norme ouvre malheureusement la possibilité de manipuler la classification des contrats de location-financement et d'exploitation (enquêtes de Reither, 1998 ; Collins et al. 2002).

A l'inverse, les utilisateurs ont fortement soutenu le document de discussion sur la comptabilité des baux initiée par le G4+1, cependant les avis divergent selon les parties intéressées. En outre, les préparateurs n'ont montré qu'un soutien modéré. Beattie et autres (2006) ont examiné les perceptions de 132 analystes financiers et financiers britanniques afin d'évaluer leur point de vue sur la proposition et sur ses conséquences économiques potentielles de la réforme relative à la comptabilisation des baux proposée par le G4+1. Leurs résultats montrent que si les utilisateurs - analystes et directeurs financiers - soutiennent les propositions du G4+1, les préparateurs ne sont pas si positifs. Ces derniers sont modérément favorables à la suppression de la distinction entre location-financement et location opérationnelle. Ils regrettent des difficultés de mises en œuvre et soulignent que les avantages sont moindres au regard des coûts associés à cette règle comptable. Les auteurs ajoutent qu'étant donné que les préparateurs supportent les coûts et que les utilisateurs bénéficient d'une meilleure information financière, une contradiction dans les points de vue est compréhensible. De même, Hussey et Ong (2011) fournissent une analyse et une comparaison de 63 comptables canadiens et 54 comptables malaisiens sur les implications des modifications des règles comptables. Les deux groupes de répondants sont globalement favorables à l'adoption d'une méthode de comptabilisation des baux. Cependant, les préparateurs comptables ne sont pas favorables aux classifications des baux proposées.

Durocher et Fortin (2009) se concentrent également sur le point de vue des utilisateurs et examinent plus particulièrement les perceptions des banquiers d'affaires en matière de capitalisation des contrats de location simple. Sur la base de 65 entretiens avec des banquiers privés, ils montrent que les banquiers utilisent les informations sur les contrats de location simple et accordent plus d'importance aux informations sur les contrats de locations s'ils sont capitalisés. Les auteurs soulignent ainsi les avantages des modifications comptables pour les utilisateurs.

Au contraire, Comiran (2013) effectue une analyse de contenu des lettres de commentaires découlant de l'ED du FASB 840/842. Il analyse 1 421 lettres de commentaires et constate que seul un petit nombre de répondants sont favorables aux changements proposés. La plupart des préoccupations soulevées par les répondants sont liées aux coûts induits par les modifications comptables : augmentation des honoraires d'audit, changement des systèmes informatiques et renégociation des clauses de la dette.

En conclusion, les perceptions des utilisateurs et des préparateurs diffèrent et sont formulées en termes de coûts par rapport aux avantages. Alors que les utilisateurs fournissent leur soutien à la capitalisation des biens loués en location simple car cela permet d'augmenter la qualité de l'information comptable ; les préparateurs n'accueillent pas favorablement ces changements comptables. Certains préparateurs, sur la base des conséquences économiques du règlement proposé, recommanderait de ne pas modifier les règles comptables concernant les contrats de location simple. D'autres, tout en soutenant certaines des propositions, préconiseraient la prise en compte des particularités ses contrats de location et des secteurs d'activité des entreprises. Peu de recherches sont encore effectuées sur la perception par les parties intéressées de l'IFRS 16.

6. PRATIQUES DE COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION

La prise en compte des contrats de location dans l'appréciation de la situation et performance des entreprises nécessitent une estimation des droits et obligations associés. Essentiellement, deux méthodes d'évaluations coexistent. Ces estimations ne sont pas exemptes d'éventuelles erreurs d'appréciation et de difficultés d'estimation.

L'évaluation théorique des baux, en particulier des contrats de location simple, a été étudiée par Myers et al. (1976), Franks et Hodges (1978), Ang et Peterson (1984), Lewellen et Emery (1980), Trigeorgis (1996)). L'évaluation est généralement effectuée selon l'une des deux principales méthodes d'évaluation : actualisation des flux de trésorerie (DCF) et approches par les multiples.

Myers et al. (1976) ont été les premiers à présenter une formule d'évaluation des baux selon une méthode d'actualisation des flux. Ils ont défini la valeur des contrats de location comme l'avantage des baux par rapport à la dette. Myers et al. (1976) ont déterminé la valeur actuelle d'un bail en considérant tous les flux de trésorerie liés à la décision de louer. Trigeorgis (1996) et Hamill et al. (2006) complètent l'approche de Myers et al. (1976) en considérant en sus dans les flux de trésorerie des options qui peuvent exister dans un bail. Dans une série d'études, Imhoff et al. (1991, 1993, 1995, 1997) ont décrit des moyens de déterminer les montants qui doivent être comptabilisés à l'actif et au passif si les contrats de location simple étaient capitalisés. Imhoff et Lipe (1991, 1997), Durocher (2008) et Mulford et Gram (2007) proposent des méthodes pour approximer les durées d'utilisation des actifs loués. Beattie et al. (1998) ont utilisé également cette approche « constructive » basée sur les informations contenues dans les notes. Leur principale contribution est de distinguer pour la détermination des flux deux catégories de biens : les terrains et bâtiments et les autres actifs du fait d'échéances différentes.

Selon Ely (1995), les flux à actualiser correspondent aux paiements minimaux de location multipliés par une constante (la méthode multiple), si les baux sont conclus régulièrement (les entreprises concluent de nouveaux baux chaque année) et lorsque le paiement par bail est constant. En ce qui concerne l'amortissement financier de la dette locative, les auteurs supposent généralement une diminution constante de la première année à cinquième année (Fülbier et al., 2008). Il est par ailleurs estimé un taux d'actualisation. Celui-ci est parfois supposé constant pour l'ensemble des contrats de location. Imhoff et Lipe (1997) ont défini un taux de 10%, et depuis lors, de nombreux auteurs ont utilisé un taux similaire (Beattie, Edwards, & Goodacre, 1998 ; Bennett & Bradbury, 2003 ; Duke et al., 2009 ; Ely, 1995 ; Singh, 2012 ; Wong & Joshi, 2015). Ils indiquent, en effectuant une analyse de sensibilité, que d'autres hypothèses relatives au taux d'actualisation aboutissent à des estimations similaires de la les dettes et les actifs de location.

D'autres auteurs choisissent de considérer des taux d'actualisation utilisés par les entreprises pour les engagements de retraites ou d'autres éléments (Fülbier et al., 2008 ou Pardo, Giner, & Cancho, 2015). Enfin, d'autres travaux préconisent d'utiliser le taux de bons du Trésor à 10 ans ou un autre "taux sans risque" et d'ajouter un écart en fonction de la qualité du crédit de l'entreprise (voir, par exemple, Durocher, 2008 ; Fitó et al., 2013 ; Mulford et Gram, 2007). Ces méthodes d'évaluation nécessitent de nombreuses informations ; Lennard et Nailor (2000) interrogent sur l'exhaustivité des informations divulguées sur les contrats de location simple pour permettre effectivement ces différentes estimations.

Une autre façon d'estimer les contrats de location est l'approche par les multiples qui peut se décliner en deux approches alternatives. Une première méthode consiste à utiliser une constante (par exemple 6 ou 8 fois le loyer). Une deuxième méthode correspond à des méthodes utilisant des formules incorporant différents taux d'intérêt ou certaines modalités des contrats de location simple (UBSWarburg (2001) et Ely (1995)). Selon Morales-Dias (2018), cette méthode est largement utilisée par les agences de notation pour évaluer les contrats de location. Avant 2006, Moody's utilisait une approche DCF. Depuis, cette agence de notation applique l'approche par multiple basée sur les charges locatives actuelles. Fitch applique l'approche multiple avec un facteur 8 mais aussi la méthode d'actualisation des flux. Enfin, Standard & Poor's n'utilise pas l'approche par multiple. L'approche des multiples est moins utilisée dans les recherches académiques. Certains auteurs l'utilisent afin de comparer les résultats avec la méthode constructive (Fülbier et al., 2008).

Bien que la valorisation des contrats de location soit en théorie un exercice simple, la possibilité d'erreur existe. Par exemple, les résultats de Chu et al. (2008) suggèrent que les contrats de location simple sont sous-estimés par les banques dans la tarification des prêts. Cela peut être dû au fait que même les utilisateurs avertis ne parviennent pas à toujours à définir avec précision l'estimation des obligations liées aux locations. Altamuro et al. (2014) montrent alors que les estimations des contrats de location simple sont plus sophistiquées lorsqu'elles sont établies par les banques. A l'inverse, le marché qui dispose généralement de moins d'informations que les banques, est susceptible de commettre davantage d'erreurs estimations. Par ailleurs, l'appréciation des contrats de location peut être guidée par des choix opportunistes. Duke et al. (2009), examinant l'indice S&P 500 de 2003 ont constaté que les entreprises peuvent cacher, en déclarant tous les contrats de location comme des contrats d'exploitation, des milliards de dollars ce qui a pour impact d'améliorer leurs bénéfices non distribués, leurs revenus, leur liquidité, leur effet de levier et leurs performances.

7. IMPACTS DE LA COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET LES INDICATEURS FINANCIERS

Nous avons identifié 14 articles examinant de quelle manière les contrats de location sont intégrés dans les informations comptables (7.1). Puis, nous avons recensé un nombre important d'articles (36) étudiant les impacts de la comptabilisation des contrats de location sur les indicateurs financiers. Certains articles s'attachent à examiner les effets de la capitalisation des contrats de locations selon le secteur d'appartenance de l'entreprise. Nombreux articles ont été publiés sur l'impact de la comptabilisation des contrats de location, à l'aube de l'application de l'IFRS 16.

7.1 Prise en compte des contrats de location par les informations comptables

Les changements des règles comptables en matière de contrat de location induisent de nouvelles comptabilisations dans le bilan et dans le compte de résultat. Aussi, des études visent à comparer la qualité de l'information comptable sur les baux selon qu'il y ait reconnaissance comptable ou simple divulgation dans les notes des états financiers.

Nelson et Tayler (2007) suggèrent que les utilisateurs qui capitalisent de manière constructive les contrats de location font de meilleures évaluations des entreprises. Ils constatent que les informations relatives au contrat de location ont un effet plus important sur l'appréciation de l'entreprise, lorsque les utilisateurs doivent personnellement faire des efforts pour retraiter les baux à partir d'informations hors bilan. A l'inverse, Maines et McDaniel (2000) démontrent que les informations présentées en dehors des états financiers sont jugées dans un format moins accessible et sont moins utilisées par les utilisateurs. Bratten et al.(2013) ajoutent que les investisseurs considèrent les informations divulguées hors bilan sont moins fiables du fait des estimations à réaliser. De fait, ils indiquent que les utilisateurs des informations comptables accordent moins d'importance aux données hors bilan.

Aussi, le travail de Callahan et al. (2013) documente l'augmentation de la fiabilité et de la pertinence des informations relatives aux baux suite à l'adoption de FIN 46. Ils concluent que ces augmentations observées de la pertinence et de la fiabilité des informations sur les contrats de location sont dues à la transparence accrue associée aux exigences de la norme. Toutefois, la pertinence de la comptabilisation des baux dépend de l'intérêt même de ces contrats pour l'entreprise et de la manière dont ils sont comptabilisés. Altamuro et al. (2014) recommandent ainsi des divulgations supplémentaires décrivant les types d'actifs contenus dans les contrats de location reconnus et les montants comptabilisés relatifs à ces actifs.

En complément, d'autres recherches examinent l'appréciation par les auditeurs de l'information comptable relative aux baux selon leur prise en compte par la comptabilité. En outre, Libby et al. (2006) examinent la fiabilité des informations relatives aux baux figurant dans les notes. Ils constatent que puisque les auditeurs autorisent plus d'inexactitudes pour les montants publiés que pour les montants comptabilisés, ils exigent une plus grande correction des inexactitudes dans les montants comptabilisés que dans les montants équivalents divulgués dans les annexes. De même, un article de Strand et al. (2011) présente les résultats d'une expérience menée auprès de 73 auditeurs. L'étude examine le montant des ajustements nécessaires pour corriger une déclaration inexacte en fonction de l'endroit où se trouvent les informations. Tout comme Libby

et al. (2006), Strand et al. (2011) constatent que les auditeurs sont plus disposés à renoncer aux inexactitudes relatives à des informations divulguées qu'aux inexactitudes relatives à des informations comptabilisées. En conclusion, du point de vue des auditeurs, il apparaît que les informations comptabilisées sont soumises à plus de contrôle et correction que les informations divulguées.

D'autres études examinant l'impact de la prise en compte des contrats de location sur les informations comptables soulèvent la question de savoir si la qualité des états financiers serait améliorée par une présentation séparée du coût du financement et de l'amortissement liés aux contrats de location.

Une étude de Cheng et Hsieh (2000), constate un impact de la SFAS N° 13 sur la pertinence du résultat comptable. Cependant, la SFAS n° 13 exige seulement la déclaration de la dépense de loyer des contrats de location simple. Cette étude ne permet pas d'évaluer si la pertinence des informations liées aux contrats de location serait améliorée par la communication des coûts de financement séparément des coûts d'exploitation liés aux contrats de location. Cependant, Callen et Segal (2005) constatent un contenu d'information limité associé aux revenus désagrégés, ce qui soutient dans une certaine mesure la déclaration d'un montant unique de frais de location. Cette étude n'examine cependant pas spécifiquement les contrats de locations. Jennings et Marques (2013) proposent alors d'examiner les deux questions suivantes :

- quels sont les montants à comptabiliser pour les frais de location ?
- quel niveau de détail doit-on fournir sur ces dépenses ?

Les résultats de Jennings et Marques (2013) sont mitigés et ne supportent pas la plus grande pertinence des amortissements liés aux baux. D'autres recherches prolongent ces questionnements et examinent l'utilité d'une comptabilisation distincte des intérêts et amortissement pour les contrats de location simple. Cette question s'inscrit dans l'approche de Shillinglaw (1958) qui indique pour les baux : "Il est clair qu'une partie du loyer annuel est en fait une charge financière et non un coût d'exploitation". D'autres chercheurs (Caskey et al. 2012) suggèrent de reconnaître le loyer comme des dépenses d'exploitation et des intérêts et préconisent alors une déclaration séparée. Selon le CFA Institute 2007, cette présentation désagrégée est informative pour les utilisateurs. Plus globalement, Lipe (1986) et Lim (2014) constatent que la désagrégation du résultat fournissait des informations importantes. Cependant, ces études ne se concentrent pas sur les charges locatives

Ainsi, les charges locatives se composent d'éléments d'exploitation et de financement. En exigeant une ventilation des dépenses liées aux baux selon ces deux composantes, à l'inverse du FASB, la proposition de l'IASB pourrait améliorer la pertinence des informations mises à la disposition des utilisateurs.

7.2 Impacts de la prise en compte des contrats de locations sur les indicateurs financiers

En complément des études examinant la prise en compte des contrats de locations par la comptabilité, d'autres travaux ont tenté de mesurer l'impact sur les ratios financiers et les variables comptables clés. Quelques études considèrent que la capitalisation des contrats de locations a un impact limité sur les ratios financiers. A l'inverse, de nombreuses recherches témoignent d'un effet significatif du changement de mode de comptabilisation des contrats de

location. Cet impact peut être différent selon le type d'indicateurs et selon le secteur d'activité des entreprises.

Suite à l'étude de Nelson (1963), Ashton (1985) a cherché à savoir si la capitalisation des baux a un impact significatif sur certains indicateurs financiers, en considérant un échantillon de 23 entreprises. Il a constaté que seuls les ratios d'endettement ont changé de manière significative et que les corrélations entre les ratios financiers définis avec ou sans capitalisation des contrats de location simple étaient élevés. Comme le souligne Goodacre (2001), l'étude d'Ashton (1985) conduit à la conclusion que les indicateurs financiers des entreprises ne sont pas affectés par le mode de comptabilisation des contrats de location. Cependant, les auteurs soulignent que ces résultats peuvent être liés à un biais de sélection de l'échantillon.

Ainsi, l'étude d'Imhoff et al. (1991) ou celle de Beattie et al. (1998), celle de Bennett et Bradbury (2003) témoignent d'un impact de la capitalisation sur les indicateurs financiers. Beattie et al. (1998) ont cherché à examiner si la capitalisation des contrats de location simple avait un impact sur la marge bénéficiaire, le rendement des actifs, la rotation des actifs et trois ratios de levier. Leur analyse a porté sur un échantillon de 232 sociétés britanniques cotées en bourse. Ils ont conclu que l'obligation de capitaliser les contrats de location simple impacte les indicateurs financiers et peut donc affecter les décisions de l'entreprise.

Bennett et Bradbury (2003) examinent un échantillon de 38 entreprises cotées à la Bourse de Nouvelle-Zélande en 1995. Ils utilisent la méthodologie constructive et montrent que la capitalisation des contrats de location a un impact important sur les ratios. Ils concluent que la capitalisation des contrats de location conduit à augmenter l'effet de levier sensiblement alors que la liquidité et la rentabilité diminuent. De même, Duke et al. (2009) évaluent l'impact attendu de la capitalisation des contrats de location simple pour 366 entreprises inclus dans le S&P 500 en 2003. Ils montrent comment les entreprises améliorent leurs ratios en déclarant tous leurs baux comme des contrats d'exploitation et en les enregistrant alors hors-bilan.

A la suite, Grossmann et Grossmann (2010) réalisent une analyse d'impact pour 91 entreprises figurant dans les 200 premières entreprises de la liste Fortune 500 pour 2009. Les résultats montrent des impacts significatifs sur le ratio dette/actifs et un effet mineur sur la rentabilité. Enfin, Nuryania (2015) constate pour sa part que la capitalisation des baux d'exploitation a un impact significatif sur tous les ratios financiers.

Plus spécifiquement, d'autres études ont examiné l'impact des dernières normes IFRS : IAS 17 et IFRS 16. Bohušová (2015) et Sacarin (2017) ont présenté l'impact de la norme IAS 17 sur les ratios financiers des entreprises. Les résultats montrent un impact négatif de la capitalisation des contrats de location simple sur les indicateurs financiers. Aussi, Ricci Junior (2019) étudie comment les analystes réagissent au prochain changement comptable promu par l'IFRS 16. Les résultats montrent que les analystes ont tendance à évaluer différemment les entreprises, calculant un EBITDA plus élevé et une dette nette plus élevée lorsque la norme IFRS 16 est appliquée.

Les études ont largement constaté que la capitalisation des baux a un impact significatif et que l'effet sur les ratios varie selon les secteurs d'activité (Kostolansky et Stanki, 2011, Bostwick, 2013, Cornaggia, 2013, Aktas, 2017, Tanase, 2018). Les travaux de recherche se sont focalisés sur

certains secteurs pour lesquels les contrats de locations sont plus significatifs (tableau 4) notamment les secteurs du commerce de détail ou transports. Les études indiquées en rouge examinent plus spécifiquement l'impact de l'IFRS 16.

Tableau 4 – Impacts de la comptabilisation des contrats de location selon le secteur d'activité

Secteur	Auteur	Indicateur impacté
Commerce de détail	Bryan et al. (2010)	EBITDA, EBIT, ratio d'endettement, rentabilité économique, couverture des intérêts
	Fito et al. (2013)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
	Fuelbier et al. (2008)	ratios de rentabilité, effet de levier
	Goodacre (2003)	Marge d'exploitation, rendement du capital, rotation des actifs, ratios d'endettement
	Morales-Diaz (2018)	levier financier, ratios rentabilité
	Mulford et Gram (2007)	EBITDA, résultat, levier financier, couverture de la dette, rentabilité économique, rentabilité financière
	Segal (2019)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
	Singh (2010)	Effet de levier, rentabilité, couverture des intérêts
	Stancheva-Todorova (2019)	EBITDA, Bénéfice d'exploitation, ratio de levier financier, rendement du capital investi, couverture des intérêts
Zamora-Ramirez (2018)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière	
Construction	Beckman et Jervis (2009)	ratios de rentabilité, effet de levier
Distribution	Altintas (2016)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
Energie	Fito et al. (2013)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
Hôtellerie	Morales-Diaz (2018)	levier financier, ratios rentabilité
	Zamora-Ramirez (2018)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
Ingénierie	Beckman et Jervis (2009)	ratios de rentabilité, effet de levier
Logement	Durocher (2010)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière

Marketing	Durocher (2010)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
Médias	Zamora-Ramirez (2018)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
Mode	Fuelbier et al. (2008)	ratios de rentabilité, effet de levier
Pétrole et gaz	Durocher (2010)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
Restauration	Singh (2010)	Effet de levier, rentabilité, couverture des intérêts
	Tai (2013)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
Service financier	Levanti (2019)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
	Segal (2019)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
	Durocher (2010)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
Services	Bryan et al. (2010)	EBITDA, EBIT, ratio d'endettement, rentabilité économique, couverture des intérêts
	Zamora-Ramirez (2018)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
Technologie	Fito et al. (2013)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
Télécommunication	Joubert et al. (2017)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière, score Altman Z
Transport	Bryan et al. (2010)	EBITDA, EBIT, ratio d'endettement, rentabilité économique, couverture des intérêts
	Morales-Diaz (2018)	levier financier, ratios rentabilité
Transport aérien	Alabood (2019)	ratio d'endettement, couverture des intérêts, rentabilité économique, rentabilité financière
	Joubert et al. (2017)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière, score Altman Z
	Maali (2018)	ratio d'endettement, rentabilité économique, rentabilité financière
	Öztürk (2016)	ratio d'endettement, ratios de rentabilité

Rappel : Les études indiquées en rouge examinent plus spécifiquement l'impact de l'IFRS 16.

Nombreuses études, s'intéressent au secteur du commerce de détail. Goodacre, A. (2003) documente l'importance du *leasing* dans le secteur de la vente au détail au Royaume-Uni et examine l'impact de la capitalisation des contrats de locations sur les ratios financiers. Il constate

que la capitalisation des contrats de location simple aurait un impact majeur sur les coûts d'exploitation, la marge d'exploitation, les ratios de rendement du capital, rotation des actifs, et les ratios d'endettement des entreprises du secteur du commerce de détail. Globalement, les études indiquent que la capitalisation des contrats de location induit une augmentation des ratios d'endettement et une diminution des ratios de rentabilité et de couverture de la dette. Mulford et Gram (2007) constatent que la non prise en compte des contrats de location simple dans le bilan entraîne une distorsion importante dans la représentation de la situation financière de la société. Cela induit en outre une sous-estimation de l'EBITDA et une surestimation du résultat des activités poursuivies. L'étude de Mulford et Gram (2007) analyse 19 entreprises américaines du secteur de la vente au détail en 2006. L'étude constate que la capitalisation des contrats de location simple conduit à une augmentation de l'EBITDA, à une augmentation significative du levier financier et à une réduction des mesures de couverture de la dette et de rentabilité - ROA et ROE -. Les auteurs concluent alors que tant que les autorités de régulation n'auront pas modifié l'enregistrement des contrats de location, les utilisateurs devront manuellement ajuster les états financiers pour qu'ils reflètent au mieux la situation financière réelle des sociétés. Singh (2010) examinant l'impact attendu pour un échantillon de 234 entreprises (64 restaurants et 170 entreprises de détail) pour la période 2006-2008 ou Fito et al. (2013) se concentrant sur les entreprises espagnoles et sur les secteurs de commerce de détail, énergie et technologie pour la période 2008-2010 réalisent les mêmes constats. Plus récemment, Stancheva-Todorova (2019) examine l'impact de l'IFRS 16 au travers d'une étude de cas. Cette recherche discute des effets de l'IFRS 16 sur les états financiers, les ratios financiers et les principaux les indicateurs de performance.

Les impacts de l'IFRS 16 s'illustrent dans le cas d'un détaillant en alimentation car l'auteur considère que les détaillants sont les plus touchés par les modifications de comptabilisation des contrats de location. La mise en œuvre des nouvelles règles comptables entraînera une augmentation des actifs loués (les actifs du droit d'utilisation) et des passifs financiers sur le bilan des locataires. L'EBITDA augmentera considérablement, de même, le résultat d'exploitation sera plus élevé en raison du reclassement des frais de location en charges d'amortissement et de financement. Ces impacts entraîneront une modification des principaux indicateurs financiers tels que le levier financier, le rendement du capital investi et les multiples d'évaluation. L'effet de levier augmentera de manière significative ; à l'inverse, la couverture des intérêts diminuera.

D'autres études indiquent cependant que l'impact sur les ratios de rentabilité n'est pas toujours avéré. Fuelbier et al. (2008) ont identifié un impact significatif de la capitalisation notamment pour certains secteurs d'activité (mode et commerce de détail). Ils notent que les impacts sur les indicateurs financiers se produisent principalement pour les ratios de bilan (levier financier). A l'inverse, des effets mineurs sont observés pour les ratios de rentabilité et les multiples de valorisation. Cette étude allemande analyse l'impact de la capitalisation des baux d'exploitation pour un échantillon de 90 sociétés appartenant aux trois principaux indices boursiers, DAX 30, MDAX et SDAX pour les années 2003 et 2004. Les auteurs concluent que les effets de la capitalisation des contrats de location simple ne doivent pas être surestimés, même s'il y a un impact pertinent pour l'analyse du bilan, car il y a peu d'impacts sur les ratios de rentabilité.

D'autres études qui se concentrent sur l'impact particulier de la norme IFRS 16 poursuivent ces conclusions. Zamora-Ramírez (2018) étudie l'impact qu'aurait l'IFRS 16 aurait sur les états financiers des entreprises espagnoles. L'effet sur le bilan sera important : le total de l'actif et du

passif augmentera, ce qui impliquera une augmentation des ratios d'endettement. Le ratio de couverture des intérêts connaîtra une baisse importante. Les effets seront plus importants dans les secteurs où le volume relatif des baux est plus élevé, comme le commerce de détail, l'hôtellerie, les services professionnels et les médias. Cette étude ne documente, par contre, pas de résultats cohérents en ce qui concerne la rentabilité. De même, Morales-Diaz (2018), examinant l'impact de l'IFRS 16 sur 646 sociétés européennes cotées, constate d'importants impacts sur les principaux ratios financiers du bilan (principalement les ratios de levier), d'une ampleur qui dépend de l'intensité des baux d'exploitation du secteur dans lequel l'entité opère. L'impact estimé par Morales-Diaz (2018), est généralement plus élevé que celui obtenu dans les études précédentes. Les secteurs les plus touchés sont le commerce de détail, l'hôtellerie et les transports. Comme Zamora-Ramírez (2018), cette recherche ne témoigne par contre pas d'impacts de l'IFRS 16 sur les ratios de rentabilité.

Les études examinant l'impact de la comptabilisation des contrats de locations sur les indicateurs financiers se sont aussi intéressées particulièrement au secteur du transport. Tout comme pour le commerce de détail, il est montré que la capitalisation des contrats de location conduit à une augmentation des ratios d'endettement (Bryan et al., 2010, Öztürk, 2016, Joubert et al., 2017, Maali, 2018, Morales-Diaz, 2018, Alabood, 2019). Certaines études témoignent également d'une diminution des ratios de rentabilité (Bryan et al., 2010, Öztürk, 2016, Joubert et al., 2017).

Par exemple, Öztürk (2016), à travers une étude de cas, examine les impacts possibles de la comptabilisation des contrats de location sur la situation financière d'une compagnie aérienne ayant des activités en Turquie. Il constate une augmentation significative de l'actif et du passif et de fait une augmentation du ratio passif/actif et une diminution significative du rendement de l'actif.

De même, Joubert et al. (2017) étudient, à partir des rapports financiers annuels des sociétés cotées à la bourse australienne pour les années 2016 et 2015, l'impact potentiel de la comptabilisation des baux sur les principaux ratios financiers des grandes entreprises des secteurs des télécommunications et de l'aviation, secteur où les baux jouent un rôle majeur. La recherche porte sur le calcul des principaux ratios financiers qui seraient les plus modifiés par la prise en compte des éléments loués dans le bilan et sur la comparaison de l'ampleur des changements induits. Les ratios de rendement des actifs et d'endettement sont les plus susceptibles d'être affectés par la comptabilisation des contrats de location simple. Cette recherche examine également l'impact potentiel sur le score Altman Z des entreprises. Les résultats indiquent un impact sur le rendement de l'actif total et les ratios d'endettement. Malgré un impact sur les scores Altman Z, la comptabilisation des contrats de location n'entraîne pas le passage d'une entreprise à une autre zone de score Z.

Des impacts similaires sont attendus suite à l'application de l'IFRS 16. Ainsi, Maali (2018) indique que l'industrie aérienne est l'une des industries les plus touchées par l'IFRS 16 en raison de la dépendance importante à l'égard de l'exploitation des baux. Cette recherche vise à analyser l'effet de la mise en œuvre de la nouvelle norme sur les états financiers et le ratio financier de base de six grandes compagnies aériennes du Moyen-Orient, en utilisant la méthode de la capitalisation constructive de la capitalisation des baux. Les résultats de cette étude révèlent que l'industrie du transport aérien au Moyen-Orient sera considérablement affectée par l'application de la nouvelle norme. L'étude indique une augmentation significative de l'actif et du passif de ces sociétés. Il

envisage une augmentation globale pour les six entreprises étudiées de plus de 17 milliards de dollars US de dettes. L'actif de ces sociétés augmenterait de 24 % et leur passif de 51 %. Cela affectera largement les différents ratios financiers, en particulier le ratio dette/actif et le ratio dette/actif à l'équité. Alabood (2019), se concentrant sur l'examen de trois compagnies aériennes qui opèrent au Moyen-Orient, prévoit des impacts similaires.

Enfin, des études appréhendent le comportement des indicateurs financiers pour d'autres secteurs. Durocher (2010) propose d'utiliser une méthode de capitalisation constructive affinée pour calculer l'impact de la capitalisation des baux d'exploitation sur les des indicateurs financiers pour un échantillon de sociétés canadiennes. Les résultats de l'étude indiquent que la capitalisation des contrats de location simple permettrait de reconnaître d'importants actifs et passifs du bilan. Elle augmenterait donc sensiblement le ratio dette/actifs. Ces résultats sont constatés dans tous les secteurs d'activité des entreprises de l'échantillon.

A l'inverse, des impacts significatifs sur le rendement des actifs, le rendement des capitaux propres et le bénéfice par action n'ont été trouvés que dans trois secteurs d'activité : le marketing, le logement, le pétrole et le gaz, et les services financiers. Bryan et al. (2010) propose un éclairage pour les entreprises du secteur pharmaceutique. Ils font état de l'effet de la comptabilisation des contrats de location aux États-Unis à l'aide de l'étude de cas de Walgreen, grande société pharmaceutique. L'étude indique que les contrats de locations notifiés hors bilan représentent 1,26 trillion de dollars en 2007, et ont augmenté en moyenne annuellement de 8,25 % depuis 2005. Ils constatent que les chiffres financiers tels que l'EBITDA et l'EBIT sont sensiblement surestimés en raison de la non prise en compte de la charge locative des frais généraux et administratifs. La comptabilisation des contrats de location induit que la dette totale et le ratio d'endettement augmentent. Les ratios ROA et couverture des intérêts diminuent tous deux de manière significative. Les auteurs commentent également les industries qui seraient les plus touchées par la capitalisation des baux et constatent que les ROA dans le commerce de détail, le transport et les services et un impact significatif sur le ratio d'endettement pour les secteurs de l'énergie et de l'environnement. Par ailleurs, Tai (2013) envisage d'examiner le comportement des indicateurs financiers pour deux grandes chaînes de restauration rapide basées à Hong Kong ; et par le biais d'une capitalisation constructive. Il montre que le rendement des actifs et les ratios d'endettement des deux sociétés, selon diverses hypothèses de taux d'actualisation, se détériorent sérieusement lorsque leurs contrats de location simple sont capitalisés. Dans le prolongement, d'autres recherches examinent plus spécifiquement l'impact attendu de la norme IFRS 16 selon différents secteurs d'appartenance des entreprises étudiées. Altintas (2016) s'intéresse à un échantillon de sociétés de distribution turques cotées à la Bourse d'Istanbul. Segal (2019) examine le contexte sud-africain et les secteurs de la banque et du commerce de détail. Enfin, Levanti (2019) étudie les entreprises des services financiers. Les contrats de location sont très courants dans le secteur bancaire et les marchés de capitaux. Afin de mener à bien leurs opérations quotidiennes, les banques ont conclu un nombre considérable de contrats de location, principalement pour des espaces dédiés à leurs succursales, des emplacements de guichets automatiques, des véhicules et du matériel informatique. Aussi la mise en œuvre de l'IFRS 16 est susceptible de générer un impact important sur les opérations et les états financiers des établissements de crédit.

8. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES (PARTIE II)

- Abdel-Khalik, A. (1981). The economic effects on lessees of FASB statement n° 13, accounting for leases. Stamford, CT : Financial Accounting Standards Board.
- Adams, M., & Hardwick, P. (1998). Determinants of the leasing decision in United Kingdom listed companies. *Applied Financial Economics*, vol. 8 (5), 487-494.
- Agoglia, C. P., T. S. Doupnik, and G. T. Tsakumis. (2011). Principles-based versus rules-based accounting standards: The influence of standard precision and audit committee strength on financial reporting decisions. *The Accounting Review* 86 (3): 747–767.
- Aitman, E. I., R. G. Haldeman, and P. Narayanan. (1977). ZETA analysis: A new model to identify bankruptcy risk of corporations. *Journal of Banking and Finance* 1 (1): 29-54.
- Aktas R, S Kargin, ND Arici (2017) Changes new leases standard IFRS 16 has brought and evaluation of its possible effects on financial reports and financial ratios of corporations *Journal of Business Research–Turk*
- Alabood Enas, Murad Abuaddous and Hanady Bataineh, (2019) The impact of IFRS 16 on airline companies: an exploratory study in the Middle East, *International Journal of Economics and Business Research*
- Alissa, W., S. B. Bonsall IV, K. Koharki, and M. W. Penn, Jr. (2013). Firms' use of accounting discretion to influence their credit ratings. *Journal of Accounting & Economics* 55 (2/3): 129–147.
- Altamuro, J., R. Johnston, S. Pandit, and H. Zhang. (2014). Operating leases and credit assessments. *Contemporary Accounting Research* 31 (2): 551–580.
- Altintas Taylan, Emre Selcuk Sari, (2016). The Effect of the IFRS 16: Constructive Capitalization of Operating Leases in the Turkish Retailing Sector, *Journal of Business, Economics and Finance*
- Altman, E. I., R. G. Haldeman, and P. Narayanan. (1977). ZETA analysis: A new model to identify bankruptcy risk of corporations. *Journal of Banking and Finance* 1 (1): 29–54.
- Amir, E., I. Kama, and J. Livant. (2011). Conditional versus unconditional persistence of RNOA components: Implications for valuation. *Review of Accounting Studies* 16 (2): 302–327.
- Andrade, S. C., Henry, E. and Nanda, D. (2011) The impact of operating leases and purchase obligations on credit market
- Ang, J., & Peterson, P. (1984). The leasing puzzle. *Journal of Finance*, 39 (September) , 1055-1065.
- Ashton, R. (1985). Accounting for finance leases: a field test. *Accounting and Business Research* 15 (59), 233-238.
- Ball, R., R. M. Bushman, and F. P. Vasvari. (2008). The debt-contracting value of accounting information and loan syndicate structure. *Journal of Accounting Research* 46 (2): 247–287.
- Barker, R. (2004). Reporting financial performance. *Accounting Horizons* 18 (2): 157–172.
- Barker, R. 2010. The operating-financing distinction in financial reporting. *Accounting and Business Research* 40 (4): 391–403
- Barth, M. E., Ormazabal, G. and Taylor, D. J. (2011) Asset securitization and credit risk, *The Accounting Review*, 87(2),
- Bathala, C., & Mukherjee, T. (1995). A survey of leasing in small firms. *Journal of small Business Finance*, vol 4 , 113-127.
- Bauman Mark P., RN Francis, (2011), Issues in Lessor Accounting: The Forgotten Half of Lease Accounting, *Accounting Horizons*
- Bayliss, M., & Diltz, J. (1986). An empirical study of the debt displacement effects of leasing. *Financial Management*, 15, 53-60.

Bazley, M., P. Brown, and H. Y. Izan. (1985). An analysis of lease disclosures by Australian companies. *Abacus* 21 (1): 44-62.

Beattie, V. A., Goodacre, A. and Thomson, S. (2004) *Leasing: Its Financing Role and Accounting Treatment* (London: Thomson).

Beattie, V., A. Goodacre, and S. Thomson. (2000). Recognition versus disclosure: An investigation of the impact on equity risk using U.K. operating lease disclosures. *Journal of Business Finance & Accounting* 27 (9/10): 1185–1224.

Beattie, V., Edwards, K., & Goodacre, A. (1998). The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios. *Accounting and Business Research* 28 (4), 233-254.

Beattie, V., Goodacre, A. and Thomson, S. J. (2006) Corporate financing decisions: UK survey evidence, *Journal of Business Finance & Accounting* 33 (1): 1-20.

Beattie, V., Goodacre, A., & Thomson, S. (2000). Operating leases and the assessment of leasedebt substitutability. *Journal of Banking and Finance*, 24, 427-470.

Beattie, V., Goodacre, A., & Thomson, S. (2006). International lease-accounting reform and economic consequences: the views of UK users and preparers. *The International Journal of Accounting* 41, 75-103.

Beatty, A., S. Liao, and J. Weber. (2010). Financial reporting quality, private information, monitoring, and the lease-versus-buy decision. *The Accounting Review* 85 (4): 1215–1238.

Beaver, W., P. Kettler, and M. Scholes. (1970). The association between a market determined and accounting determined risk measures. *The Accounting Review* (October): 654-682.

Beckman, J. K. and Jervis, K. (2009) The FASB IASB lease accounting project: implications for the construction industry, *Journal of Business Finance & Accounting* 36 (1): 1-20.

Bennett, B., & Bradbury, M. (2003). Capitalizing non-cancelable operating leases. *Journal of International Financial Management & Accounting*, vol. 14, 101-114.

Berman, M. (2007). Capitalization of operating leases by credit ratings agencies. *ELT* 19 (2): 12–18.

Bhimani, A., M. A. Gulaamhussen, and S. D. Lopes. (2010). Accounting and non-accounting determinants of default: An analysis of privately-held firms. *Journal of Accounting and Public Policy* 29 (6): 517– 532.

Billings, B. A., and J. L. Hamilton. (2002). Taxes and the acquisition of depreciable assets: The Tax Reform Act of 1986 and the alternative minimum tax. *Journal of Accounting and Public Policy* 21 (4-5): 423–452.

Biondi, Y., R. J. Bloomfield, J. C. Glover, K. Jamal, J. A. Ohlson, S. H. Penman, E. Tsujiyama, and T. J. Wilks. (2011). A perspective on the joint IASB/FASB Exposure Draft on accounting for leases. *Accounting Horizons* 25 (4): 861–871.

Blake, J., Salas, O., & Clarke, J. (1995). Managing the economic impact of accounting regulation: the Spanish case. *European Business Review* 95 (6) , 26-34.

Boastman, J. and Dong, X. (2011) Equity value implications of lease accounting, *Accounting Horizons*, 25(1), pp. 1–16.

Bohušová Hana, (2015), Is capitalization of operating lease way ton increase of comparability of financial statement prepared in accordance with IFRS and US GAAP ?, *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae*

Borges Samuel Luiz Dias, (2019), The expected impact of IFRS 16 on retail companies

Bostwick Eric D. , Robert T Fahnstock and W. Timothy O'Keefe, (2013), Effects of lease capitalization techniques on key measures of financial measure

Bourjade S., R Huc, C Muller-Vibes, (2017), Leasing and profitability: Empirical evidence from the airline industry

- Bowman, R. (1980). The debt equivalence of leases: an empirical investigation. *The Accounting Review* 55 (2) , 237-253.
- Bowman, R. G. (1979). The theoretical relationship between systematic risk and financial accounting variables. *Journal of Finance*: 617—630.
- Branson, B. (1995). An empirical examination of the leasing puzzle. *Quarterly Journal of Business and Economics*, 34 , 3-18.
- Bratten, B., P. Choudhary, and K. Schipper. (2013). Evidence that market participants assess recognized and disclosed items similarly when reliability is not an issue. *The Accounting Review* 88 (4): 1179–1210.
- Brown, L. D. (1983). Accounting changes and the accuracy of analysts' earnings forecasts. *Journal of Accounting Research* 21 (2): 432–443.
- Bryan, S. H., Lilien, S. and Martin, D. R. (2010) The Financial statement effects of capitalizing operating leases. *Assessing*
- Bryan, Stephen H.; Lilien, Steven; Martin, Dale R. (2010), *The Financial Statement Effects of Capitalizing Operating Leases CPA Journal*; Aug 2010, Vol. 80 Issue 8, p36
- Bulow, J. (1986). An economic theory of planned obsolescence. *Quarterly Journal of Economics* 101 , 729-749.
- Bunea-Bonta Cristina Aurora, (2017), *lease-accounting-under-ifs-16-and-ias-17-a-comparative-approach*
- Callahan, C. M., R. E. Smith, and A. W. Spencer. (2013). The valuation and disclosure implications of FIN 46 for synthetic lease liabilities. *Journal of Accounting and Public Policy* 32 (4): 271–291.
- Callen, J., and D. Segal. (2005). Empirical tests of the Feltham-Ohlson (1995) model. *Review of Accounting Studies* 10: 409–429
- Caskey, J., J. Hughes, and J. Liu. (2012). Leverage, excess leverage, and future returns. *Review of Accounting Studies* 17: 443–471.
- Chaney, P. K., and D. G. Jeter. (1994). The effect of deferred taxes on security prices. *Journal of Accounting, Auditing & Finance* 9 (1): 91-116.
- Cheng, C. S. A., and S. J. Hsieh. (2000). Value relevance of the earnings impact of lease capitalization. *Advances in Accounting* 17: 31-64.
- Cheung, J. K. (1982). The association between lease disclosure and the lessee's systematic risk. *Journal of Business Finance & Accounting* 9 (3): 297-306
- Christie, A. (1982). The stochastic behavior of common stock variances. *Journal of Financial Economics*: 407-432.
- Chu, L., T. J. Levesque, R. Mathieu, and P. Zhang. (2008). *The Impact of Lease Obligations on Loan Pricing*. Working paper, Wilfrid Laurier University and University of Toronto.
- Cirtin, A. (1973). Interest expense—Is it really a “non-operating” expense? *The CPA Journal* 43: 877–880.
- Coase, R. (1972). Durability and Monopoly. *Journal of Law and Economics*, Vol. 15 (1), 143-149.
- Cohen, J. R., G. Krishnamoorthy, M. Peytcheva, and A. M. Wright, (2013). How does the strength of the financial regulatory regime influence auditors' judgments to constrain aggressive reporting in a principles-based versus rules-based accounting environment? *Accounting Horizons* 27 (3): 579–601
- Collins, D. L., W. R. Pasewark, and M. E. Riley. (2012). Financial reporting outcomes under rules-based and principles-based accounting standards. *Accounting Horizons* 26 (4): 681–705
- Collins, W., Pasewark, W., & Strawser, J. (2002). Characteristics influencing perceptions of accounting pronouncements quality. *Accounting Horizons* 16(2) , 137-151.

- Comiran, F. (2013) Lobbying Behaviour: Evidence from Proposed Changes in Lease Accounting, Working paper,
- Cornaggia, K. J., L. A. Franzen, and T. T. Simin. (2013). Bringing leased assets onto the balance sheet. *Journal of Corporate Finance* 22 (September): 345–360.
- Cotten, B. D., Schneider, D. K. and McCarthy, M. G. (2013) Capitalisation of operating leases and credit ratings, *Journal*
- De Albuquerque Fábio Henrique Ferreira, Manuela Maria Marcelino, Nuno Miguel Barroso Rodrigues, António José Rodrigues de Almeida Cariano (2017), Accounting for lease transactions: analysis of possible lobbying in the issuing of IFRS 16, *Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade*. out-dec 2017, Vol. 11 Issue 4, p453-470. 18p.
- De Brébisson H. (2018) Le crédit-bail et le principe de substance en France, *ACCRA* 2018/1 (N°1)
- De Villiers, R. R., & Middelberg, S. L. (2013). Determining The Impact Of Capitalising Long-Term Operating Leases On The Financial Ratios Of The Top 40 JSE-Listed Companies. *International Business & Economics Research Journal (IBER)*, 12(6), 655-670. <https://doi.org/10.19030/iber.v12i6.7871>
- Deloof, M., & Verschueren, I. (1999). Are leases and debt substitutes? Evidence from Belgian firms. *Financial Management* vol. 28 (2), 91-95.
- Deloof, M., Lagaert, I., & Verschueren, I. (2007). Leases and debt: complements or substitutes? Evidence from Belgian SMEs. *Journal of Small Business Management*, vol. 45 (4) , 491-500.
- Demerjian, P. R. (2011). Accounting standards and debt covenants: Has the “balance sheet approach” led to a decline in the use of balance sheet covenants? *Journal of Accounting & Economics* 52: 278–202.
- Dhaliwal, D., H. S. Lee, and M. Neamtiu. (2011). The impact of operating leases on firm financial and operating risk. *Journal of Accounting, Auditing & Finance* 26: 151–197.
- Dieter, R. (1979). Is lessee accounting working? *The CPA Journal* 49: 13–19.
- Drury, J., & Braund, S. (1990). The leasing decision: a comparison of theory and practice. *Accounting and Business Research* 20, 179-191.
- Duke Joanne C. Su-Jane Hsieh, (2006), Capturing the Benefits of Operating and Synthetic Leases
- Duke, J., Franz, D., Hunt, H., & Toy, D. (2002). Firm-specific determinants of off-balance sheet leasing: a test of the Smith/Wakeman model. *Journal of Business and Management* 8(4), 335-.
- Duke, J., Hsieh, S., & Suj, Y. (2009). Operating and synthetic leases: exploiting financial benefits in the post-Enron era. *Advances in Accounting* vol. 25 (1) , 28-39.
- Durocher, S. (2010). Canadian evidence on the constructive capitalization operating. *Accounting Perspectives*, vol. 7 (3), 227-256.
- Durocher, S., and A. Fortin. (2009). Proposed changes in lease accounting and private business bankers’ credit decisions. *Accounting Perspectives* 8 (1): 9–42.
- Dutta, S., and S. Reichelstein. (2005). Accrual accounting for performance evaluation. *Review of Accounting Studies* 10: 527–552
- Eisfeldt, A. L., and A. A. Rampini. (2009). Leasing, ability to repossess, and debt capacity. *The Review of Financial Studies* 22 (4): 1621–1657.
- Elam, R. (1975). The effect of lease data on the predictive ability of financial ratios. *The Accounting Review* 50 (1): 25–42.
- El-Gazzar, S. (1993). Stock market effects of the closeness to debt covenant restrictions resulting from capitalization of leases. *The Accounting Review* 68 (2): 258–272.

- El-Gazzar, S., & Jaggi, B. (1997). Transition period of mandated accounting changes - timing of adoption and economic consequences: the case of SFAS nº 13. *Journal of Business Finance and Accounting* 24 (2), 293-307.
- El-Gazzar, S., Lilien, S., & Pastena, V. (1986). Accounting for leases by lessees. *Journal of Accounting and Economics* 8, 217-237.
- El-Gazzar, S., S. Lilien, and V. Pastena. (1989). The use of off-balance sheet financing to circumvent financial covenant restrictions. *Journal of Accounting, Auditing & Finance* 4 (2): 217-231.
- Ely, K. (1995). Operating lease accounting and the market's assessment of equity risk. *Journal of Accounting Research* 33 (2), 397-415.
- Erickson, S. (1993). An empirical investigation of the cross sectional determinants of lease use. *Journal of Economics and Finance* 17 (3), 17-28.
- Erickson, S., & Trevino, R. (1994). A pecking order approach to leasing: the airline industry case. *Journal of Financial and Strategic Decisions*, 7(3), 71-81.
- Finnerty, J. E., R. N. Fitzsimmons, and T. W. Oliver. (1980). Lease capitalization and systematic risk. *The Accounting Review* 55 (4): 631-639.
- Finucane, T. (1988). some empirical evidence on the use of financial leases. *Journal of Financial Research* (Winter), 321-333.
- Fito, M. A., Moya, S. and Orgaz, N. (2013) Considering the effects of operating lease capitalisation on key financial
- Fornaro, J. M., and R. J. Buttermilch. (2006). Increased clarity in accounting for operating leases. *The CPA Journal* 76 (12): 24-29.
- Franzen, L. A., Rodgers, K. J. and Simin, T. T. (2009) Capital structure and the changing role of off-balance-sheet lease
- Frost, C. A., and V. L. Bernard. (1989). The role of debt covenants in assessing the economic consequences of limiting capitalization of exploration costs. *The Accounting Review* 64 (4)788-808.
- Fuelbier, R., Silva, J., & Pferdehirt, M. (2008). Impact of lease capitalization on financial ratios of listed German companies. *Schmalenbach Business Review*, Vol. 60, 122-144.
- Gao, S. (1996). Accounting for leases: an international perspective. *European Accounting Review* vol. 5 (3), 563-567.
- Garrod, N. (1989). Regulation and response: the case of lease disclosure in the UK. *Research in Accounting Regulation* 3, 69-92.
- Gavazza, A. (2010). Asset liquidity and financial contracts: evidence from aircraft leases. *Journal of Financial Economics* vol. 95 (1), 62-84.
- Giner B., F Pardo, (2018) The Value Relevance of Operating Lease Liabilities: Economic Effects of IFRS 16, *Australian Accounting Review* Volume: 28 Issue 4
- Godfrey, J., & Warren, S. (2005). Lessee reactions to regulation of accounting for leases. *Abacus* 31(2)
- Goodacre, A. (2001). The potential impact of enforced lease capitalization in the UK retail sector.
- Goodacre, A. (2003) Operating lease finance in the UK retail sector, *International Review of Retail, Distribution and*
- Gosman, M., & Hanson, E. (2000). The impact of leasing on lenders' evaluation of firms' debt levels. *Commercial Lending Review* vol. 15 (3), 53-60.
- Graham, B., and D. L. Dodd. (2009). *Security Analysis: Principles and Techniques*. 6th edition. New York, NY: McGraw Hill.

Graham, J. R., M. L. Lemmon, and J. S. Schallheim. (1998). Debt, leases, taxes, and the endogeneity of corporate tax status. *The Journal of Finance* 53 (1): 131–162.

Gross Andrew D., G. Ryan Huston, Janet M. Huston, (2014), The path of lease resistance: How changes to lease accounting treatment may impact your business

Grossmann, A. M. and Grossmann, S. D. (2010) Capitalizing lease payments: potential effects of the FASB/IASB plan,

Hamada, R. S. (1969). Portfolio analysis, market equilibrium, and corporation finance. *Journal of Finance*: 13-31.

Hamada, R. S. (1972). The effect of the firm's capital structure on the systematic risk of common stocks. *Journal of Finance* (May): 435-452.

Hamill, J., Sternberg, J., & White, G. (2006). Valuation of the embedded option in a noncancelable lease: theory and application. *Journal of Applied Business Research*, vol. 22 (3), 4352.

Hendel, I., & Lizzari, A. (1999). Interfering with secondary markets. *RAND Journal of Economics*, 30, 1-21.

Hendel, I., & Lizzari, A. (2002). The role of leasing under adverse selection. *Journal of Political Economy*, 110, 113-143.

Hicks, J. R. (1957). *Value and Capital. An Inquiry into Some Fundamental Principles of Economic Theory*. 2nd edition. London, U.K.: Oxford University Press.

Holthausen, R. W. (1990). Accounting method choice: Opportunistic behavior, efficient contracting, and information perspectives. *Journal of Accounting & Economics* 12: 207–218.

Holthausen, R. W. and Watts, R. L. (2001) The relevance of the value-relevance literature for financial accounting standard

Hussey, R. D. and Ong, A. (2011) Proposes to change lease accounting: evidence from Canada and Malaysia, *Journal of*

Imhoff, E. A., Jr., and J. K. Thomas. (1988). Economic consequences of accounting standards: The lease disclosure rule change. *Journal of Accounting & Economics* 10: 277–310.

Imhoff, E. A., Jr., R. Lipe, and D. W. Wright. (1993). The effects of recognition versus disclosure on shareholder risk and executive compensation. *Journal of Accounting, Auditing & Finance* 8 (4): 335–368.

Imhoff, E. L., & Wright, D. (1997). Operating leases: income effects of constructive capitalization. *Accounting Horizons* 11 (2), 12-32.

Imhoff, E., Lipe, R., & Wright, D. (1991). Operating leases: impact of constructive capitalization. *Accounting Horizons* 5 (1), 51-63.

Jennings, R. and Marques, A. (2013) Amortized cost for operating lease assets, *Accounting Horizons*, 27, pp. 51–74.

Jesswein, K. P. (2009) Analyzing creditworthiness from financial statements in the presence of operating leases,

Johnson, J. M, R. J. Downen, and C. L. Norton. (1993). An assessment of lessor accounting for residual values. *Accounting Horizons* 7 (3): 55-65.

Joubert, Michelle | Garvie, Leanda | Parle, G, (2017), Implications of the New Accounting Standard for Leases AASB 16 (IFRS 16) with the Inclusion of Operating Leases in the Balance Sheet, *Journal of New Business Ideas & Trends*

Kabir Humayun, Asheq Rahman, (2018), How Does the IASB Use the Conceptual Framework in Developing IFRSs? An Examination of the Development of IFRS 16 Leases

Kang, S., & Long, M. (2001). The fixed payment financing decision: To borrow or lease. *Review of Financial Economics* 10 (1), 41-55.

- Karwowski Mariusz, (2018), Business Model and Lease accounting according to IFRS 16, *International Journal of Economics, Business and Management Research* Vol. 2, No. 01; 201
- Klein, B., Crawford, R., & Alchian, A. (1978). Vertical integration, appropriable rents and the competitive contracting process. *Journal of Law and Economics*, 21, 297-326.
- Koller, T., Goedhart, M. and Wessels, D. (2010) *Valuation: Measuring and Managing the value of Companies*
- Kostolansky, J. and Stanki, B. (2011) The joint FASB/IASB lease project: discussion and industry implications, *Journal*
- Kraft, P. (2015). Rating agency adjustments to GAAP financial statements and their effect on ratings and credit spreads. *The Accounting Review* 90 (2): 641–674.
- Krishnan, G. V. and Sengupta, P. (2011) How do auditors perceive recognized vs disclosed lease and pension obligations?
- Krishnan, V. S., and R. C. Moyer. (1994). Bankruptcy costs and the financial leasing decision. *Financial Management* 23 (2): 31–42.
- Kusano M, Y Sakuma, N Tsunogaya , (2016), Economic consequences of changes in the lease accounting standard: Evidence from Japan
- Lasfer, M., & Levis, M. (1998). The determinants of the leasing decision of small and large companies. *European Financial Management*, 4, 159-184.
- Leone, M. (2010). Taking the “ease” out of “lease”? *CFO* 26 (10): 52–55.
- Levanti D.A., (2019), IFRS 16 “Leases” – Financial Statements disclosures for credit institutions
- Lewis, C., & Schallheim, J. (1992). Are debt and leases substitutes? *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, 27, 497-511.
- Libby, R., Nelson, M. W. and Hunton, J. E. (2006) Recognition versus disclosure auditor tolerance for misstatement and
- Lim, C. S., Mann, C. S. and Mihov, T. V. (2003) *Market Evaluation of Off-Balance Sheet Financing: You Can Run but*
- Lim, S. C. (2014). The information content of disaggregated accounting profitability: Operating activities versus financing activities. *Review of Quantitative Finance and Accounting* 43 (1): 75–96.
- Lim, S. C., S. C. Mann, and V. T. Mihov. (2014). *Market Recognition of the Accounting Disclosure and Economic Benefits of Operating Leases: Evidence from Borrowing Costs and Credit Ratings*. Working paper, Texas Christian University.
- Lim, Steve C., Mann, Steven C. and Mihov, Vassil T., (2017), *Do operating leases expand credit capacity? Evidence from borrowing costs and credit ratings*
- Lindsey, B. (2006). *A value relevance examination of the current leasing standard*. Working Paper.
- Lipe, R. C. (1986). The information contained in the components of earnings. *Journal of Accounting Research* 24 (3): 37–64.
- Maali Bassam, (2018), *The Effect of Applying the New IFRS 16 “Leases” on Financial Statements: An Empirical Analysis on the Airline Industry in the Middle East*, *The Effect of Applying the New IFRS 16 “Leases” on Financial Statements: An Empirical Analysis on the Airline Industry in the Middle East*
- Maines, L. A., and L. S. McDaniel. (2000). Effects of comprehensive-income characteristics on nonprofessional investors’ judgments: The role of financial statement presentation format. *The Accounting Review* 75 (2): 179–207.
- Marston, F., & Harris, R. (1988). Substitutability of leases and debt in corporate capital structures. *Journal of Accounting, Auditing and Finance*, 3, 147-170.

- Mehran, H., Taggart, R., & Yermack, D. (1999). CEO ownership, leasing and debt financing - statistical data included. *Financial Management* (Summer).
- Miller, M. H., and F. Modigliani. (1961). Dividend policy, growth, and the valuation of shares. *The Journal of Business* 34 (4): 411-433.
- Modigliani, F., and M. Miller. (1958). The cost of capital, corporation finance, and the theory of investment. *American Economic Review*: 261-297
- Monson, D. W. (2001). The conceptual framework and accounting for leases. *Accounting Horizons* 15 (3): 275-287.
- Morales-Díaz José & Constancio Zamora-Ramírez (2018), *The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: a New Methodological Approach*, *Accounting in Europe*, 2018
- Morales-Díaz Jose and Constancio Zamora-Ramírez, (2018) IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements
- Morales-Díaz, José, Zamora-Ramírez, Constancio (2018): Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. *Accounting in Europe*. Vol. 15. Núm. 1. Pag. 1-33.
- Morais, A. I. (2011) *Accounting for Leases: A Literature Review* (Bamberg: EUFIN).
- Morris, K., & Carnegie, G. (1988). Company response to the regulation of accounting for leases. *Management Forum* (December).
- Mukherjee, T. (1991). A survey of corporate leasing analysis. *Financial Management* (Autumn), 96-107.
- Mulford, C., & Gram, M. (2007). The effects of lease capitalization on various financial measures: an analysis of the retail industry. *Journal of Applied Research in Accounting and Finance*, Vol. 2, nº 2, 3-13.
- Mundstock, G. (2012) *The tax import of the FASB/IASB proposal on lease accounting*, *Virginia Tax Review*, 32,
- Murray, D. (1982). The irrelevance of lease capitalization. *Journal of Accounting, Auditing & Finance* 5 (2): 154-15
- Myers, S., Dill, D., & Bautista, A. (1976). Valuation of financial lease contracts. *Journal of Finance*, 31, 799-819.
- Nailor, H., and A. Lennard. (2000). *Leases: Implementation of a New Approach*. *Financial Accounting Series No. 206-A*. Norwalk, CT: Financial Accounting Foundation
- Narayanaswamy, R. (1994). The debt equivalence of leases in the UK: an empirical investigation. *British Accounting Review* vol. 26 (4), 337-351.
- Nelson, A. (1963). Capitalizing leases - the effect on financial ratios. *Journal of Accountancy*, 49-58.
- Nelson, M. W., and W. B. Tayler. (2007). Information pursuit in financial statement analysis: Effects of choice, effort, and reconciliation. *The Accounting Review* 82 (3): 731-758.
- Nevitt, P. K., and F. J. Fabozzi. (1985). *Equipment Leasing*. 2nd edition. Homewood, IL: Dow Jones-Irwin.
- Oswald, D. (2003). Discussion Recognition versus disclosure: an investigation of the impact on equity risk using UK operating lease disclosures. *Journal of Business Finance & Accounting* vol. 27 (9), 1225-1232.
- Öztürk Meryem, Murat Serçemeli, (2016) *Impact of New Standard "IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey*
- Pérez Francisca Pardo, Begoña Giner and Raquel Cancho Ortega, (2014), *Operating Leases: An analysis of the economic reasons and the impact of capitalization on Ibx 35 companies*
- Powers, M., and L. Revsine. (1989). Lessors' accounting and residual values: Comdisco, Barron's, and GAAP. *The Accounting Review* 64 (2): 346-368

- Prakash, P., & Rappaport, R. (1977). Information inductance and its significance for accounting. *Accounting, Organizations and Society* 2 (1), 29-38.
- Rapoport, M. (2013). Lease accounting may shift—Companies might have to increase amount of debt they report under change. *Wall Street Journal* (May 17): C2.
- Realdon, M. (2006). Pricing the credit risk of secured debt and financial leasing. *Journal of Business Finance & Accounting* 33 (7/8): 1298–1320.
- Reitber, G. L. (1998). What are the best and worst accounting standards? *Accounting Horizons* 12 (3)283-292
- Ricci Junior Carlos Alberto, (2019), The impact of IFRS 16 on the lessees'valuation: Experimental Evidence of the Impact of Lease Accounting Principles on Analysts' Assessment of Lessees' Financial Position and Performance
- Rivat L., Pinon A., Monin M., (2018), IFRS 16 « Contrats de location » : une nouvelle norme comptable internationale à la mise en œuvre pas si simple..., *Revue banque*, N°822
- Ro, B. (1978). The disclosure of capitalized lease information and stock prices. *Journal of Accounting Research* 16 (2), 315-340.
- Robicheaux, S., & Fu, X. (2008). Lease financing and corporate governance. *Financial Review*, 43 (3), 403-437.
- Rossignol J-L. (2007), Le juge de l'impôt face aux normes comptables internationales ? *Comptabilité - Contrôle - Audit* 2007/3 (Tome 13)
- Rubenstein, M. (1973). A mean-variance synthesis of corporation financial theory. *Journal of Finance* 48-5
- Ryan, S. G. (1997). A survey of research relating accounting numbers to systematic equity risk, with implications for risk disclosure and future research. *Accounting Horizons* 11 (2): 82-95.
- Sacarin Marian, (2017), IFRS 16 “Leases” – consequences on the financial statements and financial indicators
- Sakai, E. (2010). The market reaction to the finance lease capitalization from the view point of risk assesment. Working Paper.
- Sari Emre, Abdurrahman Taylan Altintas and Nihat Taş, (2016), The Effect of the IFRS 16: Constructive Capitalization of Operating Leases in the Turkish Retailing Sector, *Journal of Business, Economics and Finance*
- Schalleim, J., Wells, K., & Whitby, R. (2007). A test of the substitution between debt and leases using sale-and-leaseback transactions. Working Paper.
- Schallheim, J., Johnson, R., Lease, R., & McConnell, J. (1987). The determinants of yields on financial leasing contracts. *Journal of Financial Economics* 19 (1) , 45-68.
- Schallheim, J., K. Wells, and R. Whitby. (2013). Do leases expand debt capacity? *Journal of Corporate Finance* 23 (December): 368–381.
- Segal Milton and Genevieve Naik, (2019), The expected impact of the implementation of International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 – Leases
- Sengupta, P., and Z. Wang. (2011). Pricing of off-balance sheet debt: How do bond market participants use the footnote disclosures on operating leases and postretirement benefit plans? *Accounting & Finance* 51 (3): 787–808.
- Shanno, D. F., and R. L. Weil. (1976). The separate phases method of accounting for leveraged leases: Properties of the allocating rate and an algorithm for finding it. *Journal of Accounting Research* 14 (2): 348-356.
- Sharpe, S., & Nguyen, H. (1995). Capital market imperfections and the incentive to lease. *Journal of Financial Economics*, 39, 271-294.

- Shillinglaw, G. (1958). Leasing and financial statements. *The Accounting Review* 33 (4): 581–592.
- Silvestre-Siaz Laure, Sandrine Kokougan, Richard Vinadier, (2016), IFRS16 La comptabilisation des locations au bilan
- Singh, A. (2010) Proposed lease accounting changes: implications for the restaurant and retail industries, *Journal of Hospitality*
- Slotty, C. (2009). Financial constraints and the decision to lease - evidence from German SME. Working Paper.
- Smith, C., & Wakeman, L. (1985). Determinants of corporate leasing policy. *Journal of Finance*, 40 (3) , 895-910.
- Sreseli N , E Kharabadze, R Sreseli , (2016), IFRS 16 – Challenges end some general aspects of new lease standard
- Stancheva-Todorova Eleonora & Nadya Velinova-Sokolova, (2019). "IFRS 16 Leases and Its Impact on Company's Financial Reporting, Financial Ratios and Performance Metrics," *Economic Alternatives*, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria, issue 1, pages 44-62, March.
- Stanton, R., & Wallace, N. (2007). An empirical test of a contingent claims lease valuation model. Working Paper.
- Strand, N. C., Rose, J. M. and Suh, I. S. (2011) The effects of disclosure type and audit committee expertise on chief audit
- Tai Benjamin Y. , (2013), Constructive Capitalization of Operating Leases in the Hong Kong Fast-Food Industry
- Tanase Alin Eliodor, Traian Ovidiu Calota and Florin Razvan Oncioiu, (2018), The Impact of IFRS 16 on the Companies' Key Performance Indicators: Limits, Advantages and Drawbacks
- Taylor, P., & Turley, S. (1985). The views of management on accounting for leases. *Accounting and Business Research* 16 (61), 59-67.
- Thomson, S. (2005). The role of leasing in UK corporate financing decisions. Discussion Paper, Series in Accountancy & Finance.
- Thornton, D. (1992). Costs of accounting to lenders: Canadian evidence. *Accounting and Business Research* (Summer), 261-273.
- Tóth Árpád, (2019), Measuring the capitalisation impact of off-balance sheet items under the new IFRS 16-based lease accounting in Hungary
- Trigeorgis, L. (1996). Evaluating leases with complex operating options. *European Journal of Operational Research*, vol. 91 (2), 315-329.
- Tsay, W. (2003). Residual risk in the lease-or-buy analysis. *Journal of the Academy of Business and Economics*.
- Wales, I. o. (1984). SSAP n^o 21: Accounting for leases and hire purchase contracts.
- Watts, R. L., and J. L. Zimmerman. (1978). Towards a positive theory of the determinants of accounting standards. *The Accounting Review* 53 (1): 112-13
- Weil, J. (2001). Hazy earnings releases stir a call for standards. *Wall Street Journal Interactive Edition*
- Weil, J. (2004). How leases play a shadowy role in accounting. *Wall Street Journal* (September 22): A1.
- Whisenant, J. (1998). Does fundamental analysis produce more value-relevant summary measures? Working Paper, Georgetown University.
- Wilkins, T., & Mok, W. (1990). An analysis of lease accounting and disclosures by Australian companies subsequent to AAS 17. *Pacific Basin Capital Markets Research* 2.

Wilkins, T., & Zimmer, I. (2005). The effects of alternative methods of accounting for leases - an experimental study. *Abacus*, vol. 19 (1), 64-75.

Wilkins, T., and I. Zimmer. (1983). The effect of leasing and different methods of accounting for leases on credit evaluations. *The Accounting Review* 58 (4): 749–764.

Wong Karen and Mahesh Joshi, (2015), The Impact of Lease Capitalization on Financial Statements and Key Ration: Evidence From Australia, *Australasian Accounting*

Yan, A. (2006). Leasing and debt financing: substitutes or complements? *Financial and Quantitative Analysis*, 41 (3), 709-731.

Zamora-Ramírez, Constancio and Morales-Díaz, José, (2018) Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios of Spanish Companies *Estudios de Economía Aplicada* vol. 36 - 2 2018 PÁGS. 385 – 406

Zechman, S. (2010). The relation between voluntary disclosure and financial reporting: Evidence from synthetic leases. *Journal of Accounting Research* 48 (3): 725–765.

Zeff, S. (2014) The IASB and FASB stumble over the annuity method of depreciation, *Accounting in Europe*, 11(1).

TROISIEME PARTIE :

**ETUDE DES IMPACTS DE LA NORME IFRS 16 SUR LES INFORMATIONS
COMPTABLES ET LES INDICATEURS DE PERFORMANCE
ET EXAMEN DE LA TRANSPARENCE DE COMMUNICATION DES
ENTREPRISES FRANÇAISES**

1. PREALABLE – RAPPEL DE LA NORME IFRS 16

1.1 Comptabilisation des contrats de location

Selon l'IFRS 16, à l'origine du contrat, il y a lieu de comptabiliser (§. 22) :

- un actif au titre du droit d'utilisation au coût comprenant l'obligation locative majoré le cas échéant des paiements de loyers déjà versés nets des éventuels paiements reçus du bailleur, des coûts directs initiaux et des coûts éventuels de démantèlement / remise en état du bien (§. 23-24) ;

- l'obligation locative correspondant à la valeur actualisée au taux implicite du contrat ou à défaut au taux d'emprunt marginal, des loyers futurs, qu'ils soient fixes ou variables uniquement selon un indice ou un taux. S'y ajoutent certains montants éventuels dès lors qu'ils sont raisonnablement certains. Il peut s'agir ici d'option d'achat évaluée au prix d'exercice, de pénalités de résiliation anticipée ou encore de paiements au titre de garantie de valeurs résiduelles (§. 26-28).

Ultérieurement, un amortissement des droits d'utilisation et un remboursement et intérêt de l'obligation locative sont à constater.

1.2 Communication financière attendue par la norme IFRS 16

La norme requiert la présentation d'informations dans les états financiers :

- Dans l'état de situation financière, l'entité doit présenter séparément des autres actifs & passifs, d'une part l'actif au titre des droits d'utilisation et d'autre part les obligations locatives (§. 47). A défaut, il doit être précisé en annexe les postes comprenant ces montants.
- Dans l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'entité doit présenter séparément la charge d'amortissement de l'actif et la charge d'intérêt de l'obligation locative à classer en résultat financier (§. 49).
- Outre les prescriptions de classement dans le tableau des flux de trésorerie (§. 50), des informations en annexe sont requises pour apprécier l'incidence des contrats de location sur les états financiers (§. 51-60) :
- Le preneur doit présenter dans les notes annexes un tableau réunissant les informations suivantes :
 - les dotations aux amortissements des droits d'utilisation, par catégorie de biens sous-jacents ;
 - la charge d'intérêts sur les obligations locatives ;
 - la charge comptabilisée relativement aux contrats de location à court terme ;

- la charge comptabilisée relativement aux contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur ;
- la charge relative aux paiements de loyers variables non pris en compte dans l'évaluation de l'obligation locative ;
- les produits de sous-location tirés d'actifs au titre de droits d'utilisation ;
- le total des sorties de trésorerie relatives aux contrats de location ;
- les entrées d'actifs au titre de droits d'utilisation ;
- les profits ou pertes résultant de transactions de cession-bail ;
- la valeur comptable des actifs au titre de droits d'utilisation à la date de clôture, par catégorie de biens sous-jacents.

En complément, l'AMF recommande aux sociétés ayant des flux significatifs liés aux intérêts payés (intégrant désormais ceux sur dettes de location) de les présenter distinctement dans le tableau de flux de trésorerie. De plus, en cas de transactions significatives et spécifiques pour lesquelles la norme n'est pas prescriptive en matière de présentation, il est utile de fournir les informations nécessaires.

De plus, l'AMF rappelle l'importance de mettre à jour les principes comptables en reprenant la nature et les caractéristiques des contrats de location ainsi que les hypothèses clés et les principaux jugements effectués dans l'évaluation des dettes de location et des droits d'utilisation.

Par ailleurs, l'AMF recommande aux sociétés significativement concernées de préciser dans leurs principes comptables les jugements et estimations significatifs retenus dans la détermination :

- de la durée de location (en clarifiant d'une part la période exécutoire et d'autre part le caractère raisonnablement certain de poursuite du contrat par le preneur s'il dispose d'options de renouvellement ou de résiliation)
- de la durée d'amortissement des agencements indissociables des biens loués.

Enfin, l'AMF souligne que le taux retenu doit refléter le taux d'emprunt marginal du preneur, ce qui nécessite de réaliser des ajustements spécifiques (exemples : risques devise, pays, crédit de la filiale preneuse, etc.) y compris pour les sociétés déterminant ce taux en partant du taux d'endettement de la mère. S'il s'agit d'une hypothèse significative, l'AMF recommande aux sociétés d'indiquer les modalités de détermination du taux d'emprunt marginal.

2. IMPACTS FINANCIERS DE LA NORME IFRS 16 POUR LES ENTREPRISES FRANÇAISES

2.1 Méthodologie de l'étude

Suite à l'application du nouveau mode de comptabilisation des contrats locations, notre étude vise à examiner ses enjeux en matière de communication financière. Elle étudie les informations financières présentées par les entreprises composant le SBF 120 au 1^{er} janvier 2019, date de la transition obligatoire de la normes IAS 17 vers la norme IFRS 16.

Nous avons collecté toutes les données afférentes à la norme IFRS 16 communiquées dans les documents d'enregistrement universel pour les années 2019 et 2020 ou 2018 et 2019 selon la date de transition choisie.

Sur cette base, nous n'avons retenu en définitive que 107 sociétés (en enlevant principalement les banques et assurances). De plus, certaines données étaient parfois manquantes puisque, à titre d'exemple, seules 91 entreprises communiquent l'amortissement de leur droit d'utilisation. Nous avons donc réalisé notre étude sur des échantillons variant selon cette disponibilité des variables étudiées.

De plus, nous avons dû supprimer des données extrêmes, dites données aberrantes, au-delà du seuil de +/- 100%. Sur la base de 107 sociétés analysées, la conservation de ces valeurs extrêmes sur les moyennes impliquait notamment des différences irréconciliables avec les médianes. Elles provenaient le plus souvent d'un montant initial avant IFRS 16 très faible (parfois quelques M€), d'une des données dont la variation pouvait atteindre plusieurs milliers de % de variation en cas de passage à la norme IFRS 16. Dans la mesure du possible, nous avons également corrigé les variations liées aux sorties de périmètre au cours de l'exercice ou anticipées pour l'exercice suivant avec, dans ce dernier cas, un classement en actifs destinés à être cédés selon IFRS 5.

2.2 Étude des choix de 1^{ère} application de la norme IFRS 16

L'application anticipée d'IFRS 16 pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 au lieu du 1^{er} janvier 2019, sous condition d'appliquer également IFRS 15, n'a été retenue que par une très faible proportion (8%) de groupes du SBF 120. Les impacts négatifs attendus sur les ratios liés à l'endettement, ainsi que le temps de préparation nécessaire à la transition, n'ont pas encouragé davantage de sociétés à une telle anticipation. Le tableau 1 reprend les noms des 9 *early adopters* qui ont procédé à une application dès le 1^{er} janvier 2018.

Tableau 1 : Liste des groupes ayant adopté la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2018

AIR FRANCE-KLM	PUBLICIS GROUPE
BIC	REMY COINTREAU
EUTELSAT COMMUNICA	SES GLOBAL FDR
GETLINK SE	SOITEC
NEXITY	

Le choix de la méthode rétrospective simplifiée pour la transition IFRS 16 a été retenue très majoritairement (89%) par les sociétés du SBF 120. En effet, les difficultés d'obtention des informations d'anciens contrats et le coût induit de la mise en œuvre de la méthode rétrospective complète (comme si la norme IFRS 16 avait toujours existé) ont finalement conduit les sociétés à retenir cette première méthode. Elle ne s'applique qu'aux contrats en cours, sans retraiter les périodes antérieures et a donc généré une rupture dans la lecture des comptes avant / après mise en place d'IFRS 16.

En définitive, la méthode rétrospective complète n'a été mise en œuvre que par les 12 groupes présentés dans le tableau 2. Il apparaît que seul Air France-KLM a fait le double choix d'une application anticipée en 2018 et de la méthode rétrospective complète.

Tableau 2 : Liste des groupes du SBF 120 ayant retenu la méthode rétrospective complète

AIR FRANCE-KLM	JC DECAUX
BIOMERIEUX	LAGARDERE
BOUYGUES	REXEL
CASINO GUICHARD	SAINT-GOBAIN
ESSILORLUXOTTICA	TF1
HERMES INTL	VEOLIA ENVIRONNEMENT

2.3 Analyse des conséquences de la norme IFRS 16 sur les comptes 2019

Nos attentes initiales portaient sur un impact significatif de la norme IFRS 16 sur les indicateurs comptables et financiers. Ces résultats s'inscrivent en effet dans les principales conclusions de la littérature de Mulford et Gram (2007) et Ricci (2019). Les études antérieures indiquent que l'influence de l'IFRS 16 diffère selon les secteurs d'activités des entreprises. Nous proposons donc d'examiner l'influence de la norme IFRS 16 globalement sur l'ensemble de l'échantillon, puis par secteur.

Les différentes études académiques témoignent en effet que certains secteurs sont plus exposés que d'autres par la mise en œuvre de l'IFRS 16. (Maali, 2018, Alabood, 2019, Zamora-Ramírez 2018). A l'aide de la classification sectorielle ICB⁵⁵, nous distinguons donc 10 secteurs (liste des entreprises par secteurs en annexe).

Compte tenu de la taille de notre échantillon, nous proposons de définir finalement 4 classes de secteurs que nous jugeons relativement homogènes en termes d'actifs économiques :

- Le secteur Industrie (47 entreprises) qui considère les entreprises de l'industrie manufacturière, qui ont moins besoin d'exposer ce qu'elles vendent ou distribuent. Ce secteur comprend par exemple Saint Gobain, Thales, Seb...

⁵⁵ Depuis 2005, Euronext a adopté la nomenclature internationale ICB (Industry Classification Benchmark) proposée par FTSE Group et Dow Jones Indexes pour la diffusion de ses indices sectorielles

- Le secteur Service 1 (16 entreprises) qui regroupe les entreprises dont le modèle économique requiert des locaux pour l'activité auprès des consommateurs finaux (BtoC). Ce secteur Service 1 comprend, par exemple, LVMH, Hermès, Carrefour, Maisons du monde.
- Le secteur Service 2 (20 entreprises) qui est constitué d'entreprises nécessitant des biens immobiliers autres qu'industriels pour exercer leurs activités, principalement auprès d'autres entreprises (BtoB). Téléperformance, Sodexo et Sopra Steria sont, par exemple, intégrées dans cette classe de secteur
- Les secteurs Autres (24 entreprises).

La composition de chaque classe de secteur est présentée en annexe.

2.3.1 Impacts des droits d'utilisation IFRS 16 sur l'actif du bilan

La norme IFRS 16 affecte les différents documents des états financiers. Au niveau du bilan, elle a ainsi pour effet d'augmenter le montant des immobilisations et de l'endettement puisque les groupes doivent désormais intégrer au bilan une part importante (cad sauf ceux dont la durée est inférieure à 12 mois ou dont la valeur est inférieure à 5 000 \$) des contrats de « location simple » classés selon l'ancienne norme IAS 17.

Les impacts seront étudiés en respectant leur chronologie : tout d'abord, à la date de passage au 1^{er} janvier 2019 (ou 2018 en cas d'application anticipée), puis à celle de clôture de la 1^{ère} année de transition et, enfin, à la clôture de l'année suivante.

2.3.1.1 Importance des droits d'utilisation à date de passage de la transition IFRS 16

A la date de début d'exercice du passage à la norme IFRS 16, le plus souvent au 1^{er} janvier 2019 (ou 2018 pour les *early adopters*), les droits d'utilisation représentent, en moyenne 6,7% et en médiane 3,4% du total d'actifs de notre échantillon (tableau 3).

Ces écarts importants entre les moyennes et les médianes apparaîtront tout au long de notre étude car les situations peuvent être très hétérogènes d'un groupe à l'autre en fonction de sa politique de financement de ses investissements : acquisition directe ou par contrat de location. Ces choix historiques et internes des groupes ont ainsi pu évoluer pour tenir compte de la mise en place d'IFRS 16 qui impose d'activer ces contrats qui n'apparaissaient auparavant qu'en engagements hors bilan hormis leurs loyers. L'existence de données minimales et maximales très importantes sont aussi le reflet de ces différences de situations de chacun des 107 groupes étudiés.

Les entreprises du secteur Service 1 affichent une moyenne et une médiane (18% et 15,4%) du poids des droits d'utilisation rapportés au total de bilan très nettement supérieures à celles des secteurs Service 2 et Industrie (6,5 % en moyenne). L'IFRS 16 affecte donc plus fortement le montant de l'actif économique des entreprises du Service 1.

A titre d'exemple, Maison du Monde mobilise des droits d'utilisation égaux à 56,0% (maximum de l'échantillon) du total de leurs actifs composés essentiellement de droits au bail et baux commerciaux. A l'opposé, ces droits d'utilisation représentent moins de 1% du total d'actifs pour les groupes suivants : ADP, ALD, Aperam, Covivio, Eutelsat, Getlink ou encore Pernod-Ricard et Renault.

Tableau 3 : Proportion des droits d'utilisation dans le total d'actifs du bilan à la date de passage à la norme IFRS 16

	Droit utilisation début N / Total bilan début N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	6,7%	6,5%	18,0%	6,5%	5,7%
Médiane	3,4%	2,8%	15,4%	6,1%	1,7%
Minimum	0,3%	0,5%	1,5%	0,4%	0,3%
Maximum	56,0%	18,6%	56,0%	18,6%	41,5%

L'analyse des droits d'utilisation comparée au total de l'actif immobilisé au début d'exercice de transition (tableau 4) confirme leur importance désormais significative : 12,1% en moyenne et 6,4% en médiane. Les groupes du service 1 se démarquent à nouveau très fortement avec une moyenne de 30,4% et une médiane de 22,7%.

Les groupes du service 2 et de l'industrie obtiennent des moyennes proches du total de l'échantillon, mais la médiane du service 2 est deux fois plus élevée (10,8%) que celle de l'industrie (4,7%) et des autres secteurs (4,3%). Outre Maisons du monde déjà cité, les groupes pour lesquels cette part est supérieure à 20% sont : Air France KLM, Akka technologies, Alten, Carrefour, Casino, Fnac Darty, JC Decaux, Korian, LVMH et Orpea.

Il n'est pas surprenant de constater un tel poids dans des groupes qui pratiquent une politique historique de locations de biens immobiliers et/ou de matériels très onéreux (flotte aérienne) indispensable à leurs activités.

Tableau 4 : Proportion des droits d'utilisation dans le total d'actif immobilisé du bilan à la date de passage à la norme IFRS 16

	Droits utilisation début N / Actif immobilisé début N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	12,1%	12,3%	30,4%	12,3%	8,0%
Médiane	6,4%	4,7%	22,7%	10,8%	4,3%
Minimum	0,6%	0,7%	2,6%	0,7%	0,6%
Maximum	82,7%	24,2%	82,7%	28,1%	70,9%

2.3.1.2 Évolution des droits d'utilisation au cours de la 1^{ère} année de la transition

Après avoir précisé le poids initial des droits d'utilisation en début d'exercice, nos travaux étudient leur évolution au cours de la 1^{ère} année (tableau 5). Si certains cas particuliers font apparaître des taux de variation très élevés, la moyenne de l'échantillon global s'établit à +4,1% et la médiane à -0,3%. Ces résultats sont assez homogènes pour toutes les classes de secteurs, à l'exception de la médiane du service 1 (+4,6%). Les plus fortes augmentations (au-delà de 30%) sont à mettre à l'actif de Danone, Dassault, Pernod Ricard, Vallourec, Michelin, Iliad, Genfit, EssilorLuxottica, Alten et Vinci. A l'inverse, des baisses assez notables ont été relevées chez TechnipFMC, M6, SES Global et Ipsen pour des motifs variés.

Tableau 5 : Évolution des droits d'utilisation au cours de la 1^{ère} année de transition

	Variation droits utilisation année N en %				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	4,1%	4,8%	5,2%	4,8%	2,4%
Médiane	-0,3%	-1,5%	4,6%	-1,6%	-1,0%
Minimum	-37,1%	-37,1%	-16,3%	-19,1%	-20,8%
Maximum	60,7%	57,3%	27,8%	57,3%	53,4%

Cette évolution positive, bien que relativement limitée au niveau de la médiane, des droits d'utilisation au cours de l'année de transition conduit à des résultats, présentés dans le tableau 6, en fin d'année 2019 (ou 2018) en cohérence avec le tableau 3 réalisé sur le début de la même année. Ainsi, la part des droits d'utilisation dans le total de bilan évolue de 5,8% à 6,7% en moyenne et de 3,4% à 3,6% en médiane.

Les principales différences concernent les groupes du service 1 puisque la moyenne atteint désormais 18,0% contre 14,9% en début d'année et la médiane s'est à l'inverse contractée de 15,4% à 12,6%. La plus forte baisse concerne Alstom (-9,5 points) et les plus fortes progressions, au-delà de +10 points, sont relevées chez Lagardere, Soitec, Genfit et Nexity.

Tableau 6 : Proportion des droits d'utilisation dans le total du bilan à la clôture de l'année de transition

	Droits utilisation fin N / Total bilan fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	5,8%	5,8%	14,9%	5,8%	3,8%
Médiane	3,6%	2,9%	12,6%	5,8%	1,7%
Minimum	0,3%	0,6%	1,3%	0,3%	0,4%
Maximum	40,1%	15,8%	36,2%	15,8%	40,1%

Enfin, la part des droits d'utilisation dans le total des immobilisations corporelles (tableau 7) montre à quel point cette norme IFRS 16 a une importance majeure et significative dans la lecture des bilans. Ainsi, ces droits représentent désormais 30,3% en moyenne et 22,1% en médiane sur l'échantillon global. Ces valeurs dépassent même 50% pour de nombreuses entreprises des services 1 et 2 parmi lesquelles se trouvent Europcar, Alten, Ipsos, Rexel, Publicis, Sodexho, Sopra, SPIE, Ubisoft, Teleperformance et Cap Gemini notamment pour les sociétés encore non citées précédemment.

Tableau 7 : Proportion des droits d'utilisation dans le total des immobilisations corporelles à la clôture de l'année de transition

	Droits utilisation fin N / Immobilisations corporelles fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	30,3%	48,0%	54,1%	48,0%	17,2%
Médiane	22,1%	14,5%	56,9%	51,3%	14,1%
Minimum	0,4%	3,3%	9,6%	0,6%	0,4%
Maximum	87,8%	86,1%	87,8%	86,1%	73,9%

2.3.1.3 Étude des droits d'utilisation à la clôture de l'année année suivant la transition (2020 ou 2019)

La norme IFRS 16 a conduit à un lourd travail d'implémentation au niveau des groupes, mais celui-ci ne se limite pas à l'année de transition. En effet, les contrats de location simple (au sens de l'ancienne norme IAS 17) doivent désormais faire l'objet d'un suivi de valeur pour toutes les années restantes aux contrats.

Nous avons ainsi collecté également les données financières de l'année 2020 (ou 2019 pour les *early adopters*) afin d'apprécier l'évolution des impacts de la norme IFRS 16. Il apparaît, dans le tableau 8, que la tendance globale amorcée est une baisse assez sensible de -4,7% en moyenne et de -7,1% en médiane. Seul, le sous-échantillon service 2 semble avoir suivi une diminution plus modérée (respectivement -2,7% et -4,7%). Ce résultat traduit le fait que les nouveaux contrats de location de l'année N+1 n'ont pas compensé les baisses de valorisation nette des biens loués sur les contrats en cours en raison principalement de leur amortissement annuel. Il importe de rappeler que l'année 2020 a été celle du confinement lié au Covid-19, ce qui a conduit une large majorité d'entreprises à subir une forte contraction de leurs activités et à faire preuve d'un certain attentisme quant à leurs décisions de nouveaux investissements.

Les baisses les plus notables (supérieures à -30%) concernent DBV, Vallourec, Nexity, M6, Lagardère, Sodexho et Icade. Par opposition, ADP, Aperam, Alstom, Worldline, Hermès et Soitec ont vu leurs droits d'utilisation bénéficier d'une hausse supérieure à +30% l'année suivant celle de la transition IFRS 16.

Tableau 8 : Évolution des droits d'utilisation au cours de l'année suivant la transition

	Variations droits utilisation N+1 / Droits utilisation fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	-4,7%	-3,5%	-4,0%	-2,7%	-9,4%
Médiane	-7,1%	-7,5%	-6,8%	-4,7%	-8,2%
Minimum	-56,5%	-56,5%	-43,1%	-31,6%	-38,5%
Maximum	55,9%	19,1%	51,4%	19,1%	30,5%

Le tableau 9 montre d'abord que la moyenne et la médiane de la part des droits d'utilisation par rapport au total de bilan N+1 sont identiques à celles du bilan N (5,8% en moyenne et 3,6% en médiane comme dans le tableau 6). Cela traduit le fait que les évolutions relevées des droits ont globalement suivi celles des bilans de l'année 2020 fortement impactés par la situation économique liée au covid-19. Il est donc difficile de considérer cette année comme une année de référence en termes de suivi de valeur.

Tableau 9 : Proportion des droits d'utilisation dans le total du bilan à la clôture de l'année suivant la transition IFRS 16

	Droits utilisation fin N+1 / Total bilan fin N+1				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	5,8%	3,1%	13,1%	5,7%	6,1%
Médiane	3,6%	2,7%	13,1%	5,3%	2,4%
Minimum	0,5%	1,0%	0,9%	0,5%	0,7%
Maximum	33,9%	15,5%	32,0%	15,5%	33,9%

De même, le tableau 10 montre des médianes de l'échantillon global et des sous-groupes de la part des droits d'utilisation dans le total des actifs immobilisés très proches de celles relevées deux ans plus tôt (tableau 4). Il y aurait donc une relative stabilité de cette proportion entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2020 (ou 2018 et 2019).

Tableau 10 : Proportion des droits d'utilisation dans le total d'actif immobilisé du bilan à la clôture de l'année suivant celle de transition

	Droits utilisation fin N+1 / Actif immobilisé fin N+1				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	11,2%	7,6%	23,1%	10,7%	10,0%
Médiane	6,5%	4,6%	23,7%	10,8%	4,2%
Minimum	0,6%	1,6%	2,7%	0,6%	0,9%
Maximum	66,8%	18,7%	46,3%	18,7%	66,8%

Enfin, comparé au tableau 7 traduisant la situation à fin N, le tableau 11 précisant la part des droits d'utilisation dans le total des immobilisations corporelles à fin N+1 évolue peu : 31,7% en moyenne et 22,2% en médiane. Seule exception notable, la moyenne (21,6%) de l'industrie est désormais beaucoup plus proche de sa médiane (16,7%).

Tableau 11 : Proportion des droits d'utilisation dans le total d'actif immobilisé corporel du bilan à la clôture de l'année suivant la transition

	Droits utilisation fin N+1 / Actif immobilisé corporel fin N+1				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	31,7%	21,6%	55,5%	50,1%	18,8%
Médiane	22,2%	16,7%	59,1%	55,3%	13,2%
Minimum	0,5%	3,4%	6,7%	0,6%	0,5%
Maximum	88,5%	84,4%	88,5%	84,4%	73,0%

2.3.2 Impacts de la dette locative IFRS 16 sur le passif du bilan

La norme IFRS 16 impose désormais au passif la comptabilisation d'une dette financière en contrepartie des droits d'utilisation pour l'ensemble des contrats de location. Avant d'étudier plus précisément cette dette dite « locative », le tableau 11 confirme l'absence d'impact significatif lié à la mise en place de cette norme sur les capitaux propres.

Seuls 32 groupes sur les 107 étudiés ont d'ailleurs précisé cette information dans leurs documents d'enregistrement universel et il apparaît une baisse moyenne de -0,6% et une médiane de -0,2%. En effet, le retraitement IFRS 16 n'a pas d'impact en principe sur le résultat net des sociétés inclus dans les capitaux propres, ce qui justifie cette absence d'impact significatif.

Tableau 11 : Évolution des capitaux propres liés à la norme IFRS 16

	Variation capitaux propres / capitaux propres début N				
N	32	9	6	11	6
Moyenne	-0,6%	-0,1%	-1,5%	-0,7%	-0,4%
Médiane	-0,2%	-0,1%	-0,9%	-0,5%	-0,2%
Minimum	-4,9%	-0,9%	-4,9%	-2,1%	-1,0%
Maximum	0,2%	0,2%	-0,1%	0,2%	0,0%

Le montant de la dette locative se basant sur celui des droits d'utilisation, une incidence significative était également attendue au passif du bilan. L'étude retient la même démarche que pour les droits d'utilisation en respectant la chronologie de publication des comptes : début d'exercice de la transition (N), fin de cet exercice (N), puis clôture de l'exercice suivant (N+1).

2.3.2.1 Importance de la dette locative en début d'année de la transition IFRS 16 (2019 ou 2018)

Les craintes des groupes étaient historiquement fortes quant aux effets de la norme IFRS 16 sur la dégradation de leur structure financière. Notre étude vise à vérifier si ces craintes étaient fondées et comment elles se sont effectivement formalisées. Par ailleurs, le processus très long de mise en place de la norme a permis aux groupes de modifier si nécessaire leur politique de location compte tenu de ses nouveaux impacts.

Le tableau 12, qui confronte le montant des dettes locatives avec le total de bilan, offre des premiers résultats attendus et en cohérence avec le tableau 3 qui mesure le poids des droits d'utilisation avec ce même total. Si quelques écarts apparaissent au niveau des moyennes en raison de certaines valeurs très élevées, en revanche les médianes sont quasi identiques : 3,5% pour les dettes locatives contre 3,4% pour les droits d'utilisation.

Cela traduit notamment la très faible différence d'ajustement du montant des dettes locatives par rapport aux droits d'utilisation : en moyenne +1,4% relevé sur l'ensemble de l'échantillon et 0% en médiane.

Tableau 12 : Proportion des dettes locatives dans le total du bilan
à la date de passage à la norme IFRS 16

	Dettes locatives début N / Total bilan début N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	5,3%	3,5%	14,5%	6,1%	2,1%
Médiane	3,5%	2,6%	13,0%	5,8%	1,6%
Minimum	0,2%	0,2%	1,5%	0,4%	0,2%
Maximum	47,1%	12,0%	47,1%	13,2%	5,1%

L'étude de la part des dettes locatives dans les dettes financières totales non courantes et courantes s'appuie sur le tableau 13. La moyenne de l'échantillon total à un niveau de 18,5% est très supérieure à la médiane égale à seulement 11,5%.

Cela s'explique à nouveau par des situations individuelles très hétérogènes avec notamment des entreprises très peu endettées auprès des établissements et marchés financiers à l'origine qui ont vu leur niveau d'endettement total augmenter très fortement. Cela justifie d'ailleurs le choix de nombreux groupes de faire apparaître le montant des dettes locatives sur une ligne à part au bilan pour informer les parties prenantes et les analystes qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle dette, mais des conséquences d'un changement obligatoire de méthode comptable.

Les entreprises du secteur service 1 se démarquent de nouveau très fortement à la hausse puisque leur moyenne et médiane sont respectivement de 37,1% et 36%. Ainsi, Maisons du monde, LVMH, Lagardere, Korian, Kering, Fnac Darty, Carrefour et Casino ont notamment subi une très forte progression (au-delà de 40%) de leur dette financière totale apparente au 1^{er} jour de la transition.

Tableau 13 : Proportion de la dette locative dans le total des dettes financières
à la date de passage à la norme IFRS 16

	Dette locative début N / Dettes financières début N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	18,5%	15,6%	37,1%	21,5%	8,9%
Médiane	11,5%	10,6%	36,0%	19,6%	6,1%
Minimum	0,5%	0,8%	11,5%	1,1%	0,5%
Maximum	73,0%	55,0%	73,0%	55,0%	50,7%

Les tableaux 14 et 15 permettent de décomposer la part de la dette locative selon son échéance : supérieure à 1 an pour la dette dite « non courante » et inférieure à 1 an pour la dette dite « courante ». Le tableau 14 montre que le poids de la dette locative non courante issue d'IFRS 16 sur le total des dettes locatives non courantes (17,2% en moyenne et 10,8% en médiane) est très proche de celle de la dette locative totale sauf pour les entreprises industrielles. Par ailleurs, la proportion de dette locative courante est un peu plus élevée pour l'échantillon global (21,5% en moyenne et 13,3% en médiane), mais plus faible pour les catégories service 1 et « autres » secteurs (tableau 15).

Tableau 14 : Proportion de la dette locative non courante dans le total des dettes financières non courantes à la date de passage à la norme IFRS 16

	Dette locative non courante début N / Dettes financières non courantes début N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	17,2%	9,8%	36,2%	19,2%	10,9%
Médiane	10,8%	9,9%	34,2%	16,4%	6,3%
Minimum	0,8%	1,4%	14,3%	1,1%	0,8%
Maximum	61,7%	48,5%	61,7%	48,5%	47,2%

Tableau 15 : Proportion de la dette locative courante dans le total des dettes financières courantes à la date de passage à la norme IFRS 16

	Dette locative courante début N / Dettes financières courantes début N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	21,5%	17,0%	29,6%	32,4%	6,5%
Médiane	13,3%	12,7%	29,9%	23,8%	6,8%
Minimum	0,6%	1,0%	5,4%	0,6%	0,6%
Maximum	78,7%	78,7%	49,7%	78,7%	19,7%

2.3.2.2 Étude de la dette locative à la fin de l'année de transition IFRS 16

L'objectif est d'abord de préciser la variation du montant de la dette locative entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année de transition (tableau 16). Les évolutions des moyennes et médianes sont toutes positives (+7,5% et +3,1% pour l'échantillon) sans faire apparaître de différences significatives entre les groupes de secteur d'activités. Par exemple, dans l'industrie, les groupes qui ont supporté les plus forts accroissements en 2019 sont Alstom, Aperam, Danone, EssilorLuxottica, Genfit, Michelin, Safran et Vinci.

Tableau 16 : Évolution de la dette locative au cours de l'année de transition IFRS 16

	Variation dette locative année N en %				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	7,5%	7,8%	6,8%	7,9%	6,8%
Médiane	3,1%	1,7%	3,0%	3,5%	2,4%
Minimum	-35,0%	-35,0%	-13,0%	-17,0%	-20,1%
Maximum	65,7%	65,7%	38,9%	65,7%	53,7%

A la clôture du 1^{er} exercice de transition (2019 ou 2018), les obligations locatives représentent en moyenne 18,3% et en médiane 11,9% du total des dettes financières de notre échantillon selon le tableau 17. De nouveau, les entreprises du Service 1 se distinguent très fortement : la quote-part de dettes financières, égale à 35,2% en moyenne et 32,6% en médiane, est en effet plus de deux fois plus élevée que les entreprises du Service 2 et du secteur Industrie.

A titre illustratif, les groupes du SBF 120 dont la part de dette locative est la plus forte (supérieure à 20%) sont pour chaque groupe sectoriel :

- Industrie : L'Oréal, Sartorius, Alstom, Dassault, Rexel, Bouygues, Thales, Saint-Gobain et EssilorLuxottica
- Service 1 : Maisons du monde, Lagardère, Korian, LVMH, Kering, Carrefour, Casino, Nexity et Orpea
- Service 2 : Alten, Iliad, Publicis, Sopra, Teleperformance, Atos et Akka Technologies
- Autres : JC Decaux, TF1 et M6

Tableau 17 : Proportion de la dette locative dans le total des dettes financières à la clôture de l'année de transition

	Dette locative fin N / Dettes financières fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	18,3%	15,0%	35,2%	20,8%	12,3%
Médiane	11,9%	11,2%	32,6%	19,9%	7,4%
Minimum	0,7%	2,9%	6,9%	0,9%	0,7%
Maximum	77,3%	58,0%	74,1%	58,0%	77,3%

Les tableaux 18 et 19 de la fin d'année N confirment globalement les résultats des tableaux 14 et 15 du début de l'exercice : la proximité des résultats de la proportion de la dette totale et de la dette non courante et une part plus faible de groupes du service 1 pour la dette courante.

Tableau 18 : Proportion de la dette locative non courante dans le total des dettes financières non courantes à la clôture de l'année de transition

	Dette locative non courante fin N / Dettes financières non courantes fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	16,6%	13,7%	33,5%	17,9%	9,0%
Médiane	13,2%	11,2%	31,4%	16,6%	6,1%
Minimum	0,7%	1,8%	9,4%	0,7%	0,8%
Maximum	67,0%	63,2%	67,0%	63,2%	28,3%

Tableau 19 : Proportion de la dette locative courante dans le total des dettes financières courantes à la clôture de l'année de transition

	Dette locative courante fin N / Dettes financières courantes fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	18,4%	17,9%	26,6%	23,4%	10,0%
Médiane	17,1%	14,8%	25,2%	23,4%	8,3%
Minimum	0,6%	1,4%	3,6%	2,1%	0,6%
Maximum	54,2%	46,7%	51,7%	46,7%	38,5%

2.3.2.3 Étude de la dette locative l'année suivant la transition IFRS 16

La dernière étape de l'étude de la dette locative consiste à établir un suivi de sa valeur l'année suivant sa transition, soit l'année 2020 (ou 2019 pour les *early adopters*). Le report de nombreux investissements et de recherche de financement au cours de cette année marquée par le covid-19 rend toujours difficilement lisible les résultats du fait d'un changement du contexte économique par rapport à 2019.

Ainsi, il apparaît que toutes les moyennes et médianes des variations des tableaux 20 à 22 sont orientées à la baisse avec une moyenne de -1,9% et une médiane de -5,4% pour l'échantillon global. Les seules progressions concernent les entreprises du service 1 qui présentent déjà les proportions les plus élevées en début d'année N+1.

Tableau 20 : Évolution de la dette locative l'année suivant la transition

	Variations dette locative N+1 / Dette locative fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	-1,9%	-2,1%	2,2%	-0,2%	-5,9%
Médiane	-5,4%	-6,8%	2,3%	-2,4%	-9,1%
Minimum	-46,2%	-46,2%	-33,9%	-30,8%	-34,9%
Maximum	50,5%	24,1%	50,5%	24,1%	35,4%

Tableau 21 : Évolution de la dette locative non courante l'année suivant la transition

	Variations dette locative non courante N+1 / Dette locative non courante fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	-3,2%	-3,2%	-0,1%	-1,7%	-6,2%
Médiane	-4,8%	-4,6%	1,1%	-2,7%	-9,5%
Minimum	-63,0%	-63,0%	-35,0%	-32,2%	-37,1%
Maximum	61,6%	33,3%	61,6%	33,3%	34,2%

Tableau 22 : Évolution de la dette locative courante l'année suivant la transition

	Variations dette locative courante N+1 / Dette locative courante fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	-5,4%	-9,9%	-11,1%	6,3%	-3,8%
Médiane	-4,7%	-5,7%	-7,3%	5,6%	-6,4%
Minimum	-81,0%	-81,0%	-71,3%	-23,8%	-41,2%
Maximum	45,8%	45,8%	17,2%	45,8%	44,4%

2.3.3 Impacts de norme IFRS 16 sur les comptes de résultat du SBF 120

Rappelons ici qu'au niveau du compte de résultat la norme IFRS 16 conduit à une comptabilisation différente de la charge locative par rapport à celle de la norme IAS 17, en outre, limitée aux seuls contrats de location-financement. En effet, celle-ci est éliminée du résultat opérationnel avec en contrepartie l'enregistrement d'un amortissement du droit d'utilisation et d'une charge d'intérêt relative à la dette locative déterminée selon les dispositions d'IFRS 16.

2.3.3.1 Conséquences d'IFRS 16 sur la performance l'année de la transition

Comme indiqué dans le tableau 23, et afin de se rendre compte de son importance, la part des loyers rapportés au CA représente pour notre échantillon une moyenne 2,7% et une médiane de 1,5%.

Dans la continuité, la part des loyers rapportée au chiffre d'affaires est beaucoup plus grande pour les entreprises du secteur Service 1 que pour les entreprises du secteur Industrie et du Service 2 : 4,8% contre 2,0% et 2,9% pour les moyennes et 4,5% contre 1,2% et 2,2% pour les médianes. Les valeurs maximales (supérieures à 30%) sont atteintes par JBV technologies et JC Decaux et, dans une moindre mesure (autour de 10%), par Illiad, Korian, Maisons du Monde et Lagardère.

Tableau 23 : Proportion des loyers des contrats de location exprimés en %CA

	Loyers contrats location N / CA N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	2,7%	2,0%	4,8%	2,9%	2,6%
Médiane	1,5%	1,2%	4,5%	2,2%	1,2%
Minimum	0,0%	0,2%	0,4%	0,5%	0,0%
Maximum	31,6%	30,8%	10,1%	11,7%	31,6%

En conformité avec la norme IFRS 16, l'amortissement se substitue à une partie du loyer décaissé. L'amortissement des droits d'utilisation entraîne une augmentation de l'ensemble des dotations aux amortissements pour l'échantillon. De même, l'EBITDA publié augmente de 21,0 % en moyenne et 8,3 % en médiane par rapport à l'EBITDA calculé sans considérer les règles de comptabilisation induites par IFRS 16⁵⁶.

Par conséquent, l'application d'IFRS 16 influence plus fortement la mesure de la performance des entreprises du secteur Service 1. Alors qu'en 2019 l'EBITDA publié représente en moyenne 19,7% du chiffre d'affaires dans le secteur Service 1 et dans le Secteur Industrie ; les loyers représentent 4,8% dans le secteur Service 1 contre seulement 2,0% dans le secteur Industrie.

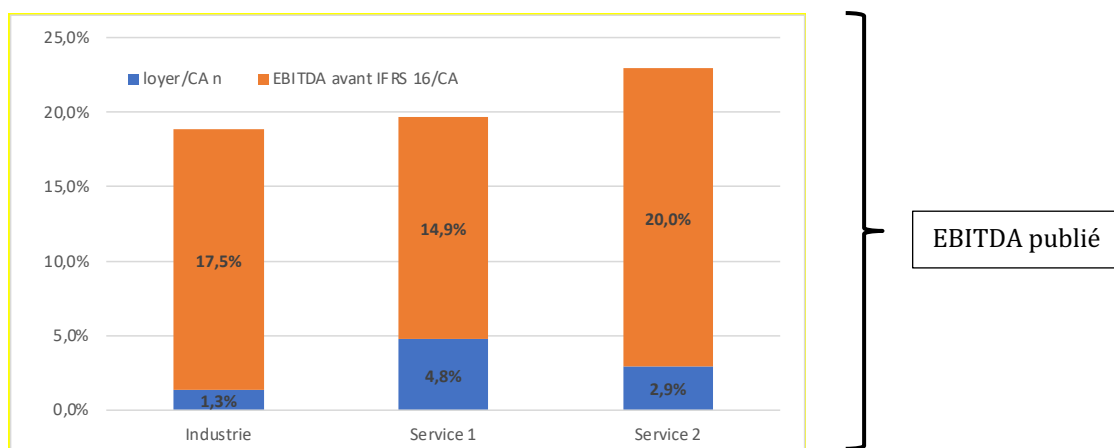
Par conséquent, nous pouvons considérer que l'EBITDA, sans prise en compte des règles de comptabilisation induites par IFRS 16, représente en moyenne 14,9% du chiffre d'affaires dans le secteur Service 1 contre 17,5% dans le secteur Industrie. L'impact de la norme IFRS 16 sur la mesure de l'EBITDA est donc bien plus conséquente dans le secteur Service 1 que dans le secteur Industrie (tableau 24 et graphique 1). L'EBITDA augmente de près d'un tiers par l'application de l'IFRS 16 pour les entreprises du secteur Service 1.

Tableau 24 : Taux d'EBITDA par secteur d'activité

	EBITDA/CA				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	9,5%	18,8%	19,7%	22,9%	30,2%
Médiane	17,6%	16,3%	16,4%	20,7%	22,4%
Minimum	-1146,2%	6,0%	6,1%	2,8%	8,4%
Maximum	87,2%	74,3%	37,9%	60,5%	87,2%

⁵⁶ Nous n'intégrons pas dans le calcul les effets fiscaux.

Graphique 1 : Décomposition de l'EBITDA selon le secteur



La part des dotations aux amortissements des droits d'utilisation a pris une importance considérable depuis l'année de transition. Ainsi, selon le tableau 25, elle atteint une moyenne de 28,7% et une médiane de 23,7%. Compte tenu de la proportion entre immobilisations louées et directement acquises, plus de la moitié (55,7% en moyenne et 52,2% en médiane) des amortissements des groupes du Service 1 provient désormais des retraitements des loyers. La quote-part des entreprises du service 2 se situe à un niveau d'un tiers, donc bien supérieure aux autres secteurs (moins d'un cinquième). Les taux les plus élevés (supérieurs à 50%) concernent principalement TechnipFMC, Lagardère, Maisons du monde, Korian, Nexity, Akka Technology, Ipsos et Publicis.

Tableau 25 : Part des dotations aux amortissements liées aux contrats de location dans les dotations aux amortissements totales de l'année de la transition IFRS 16

	Dotations amort IFRS 16 N / Total dot amort N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	28,7%	21,3%	55,7%	34,5%	17,8%
Médiane	23,7%	18,0%	52,2%	33,6%	18,5%
Minimum	1,4%	4,0%	31,5%	1,4%	3,3%
Maximum	88,4%	52,0%	76,9%	56,1%	45,0%

Les entreprises du secteur du Service 1 s'illustrent également par le poids des amortissements des droits d'utilisation dans le résultat opérationnel présenté dans le tableau 26. Ils représentent ainsi 41,2% en moyenne et 24,1 % en médiane contre respectivement 18,6% et 13,9% dans le secteur industrie et 22,5 % et 24,8% dans le secteur Service 2. Ils ont donc un impact considérable sur l'amélioration de cette performance affichée allant jusqu'à 88,6% pour Maison du Monde et 87,2% pour Korian et, dans une moindre mesure (supérieure à 35%), pour Atos, Solvay, Imerys et Carrefour. Par opposition, les conséquences sont très limitées (moins de 4%) pour Getlink, ALD, SES Global FDR, Mercialys, Soitec et Covivio.

Tableau 26 : Dotations aux amortissements des biens loués
exprimées en % du résultat opérationnel de l'année de transition IFRS 16

	Dotations amort IFRS 16 / Résultat opérationnel N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	18,6%	12,8%	41,8%	22,5%	9,3%
Médiane	13,9%	7,8%	24,1%	24,8%	3,2%
Minimum	0,7%	0,9%	14,9%	1,7%	0,7%
Maximum	88,6%	36,7%	88,6%	50,9%	26,1%

L'amélioration de l'EBITDA et du résultat opérationnel est en revanche compensée par une dégradation du résultat financier suite à la hausse des charges financières relatives à la dette locative. Ainsi, le tableau 27 présente leur part significative dans le total des charges financières de l'année de transition. Les moyennes et médiane de l'échantillon total et de l'industrie sont d'environ 19% en moyenne et 13% en médiane. Les charges financières des entreprises du service 1 sont beaucoup plus sensibles à celle liées aux contrats de location qui correspondent à 41,6% du total en moyenne et 34,7% en médiane.

Cette proportion peut dépendre non seulement de l'importance des contrats, mais aussi du niveau de dette financière hors location et/ou des conditions d'emprunts. C'est ainsi que LVMH qui bénéficiait sur cette période de taux d'intérêts nuls sur certains emprunts détient la proportion maximale : 79,9%. Suivent ensuite dans l'ordre décroissant d'impacts les groupes du SBF 120 suivants avec un taux supérieur à 40% : Maisons du monde, Thales, Alten, Teleperformance et Aperam.

Tableau 27 : Proportion des charges financières liés aux contrats de location
rapportées au total des charges financières de l'année de transition IFRS 16

	Charges financières IFRS 16 N / Total charges financières N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	19,1%	18,8%	41,6%	22,1%	5,3%
Médiane	13,1%	12,6%	34,7%	18,2%	3,8%
Minimum	-20,0%	1,4%	25,2%	0,5%	-20,0%
Maximum	79,9%	62,8%	79,9%	56,7%	25,8%

Les résultats présentés dans le tableau 28 traduisent les conséquences de la norme IFRS 16 sur les résultats financiers : 14,8% en moyenne et 9,0% en médiane. Ces données sont inférieures pour l'industrie malgré certains groupes dont la proportion est supérieure à 20% comme Faurecia et Valeo. A part Rubis (autres), les taux élevés concernent donc les groupes du service 1 (Maisons du monde, LVMH, Korian, Kering, Fnac Darty...) et du service 2 (Teleperformance, Alten, Sopra, Cap Gemini, Iliad.....).

Tableau 28 : Poids des charges financières liées aux contrats de location sur le résultat financier de l'année de transition IFRS 16

	Charges financières IFRS 16 N / Résultat financier N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	14,8%	7,9%	35,8%	24,8%	5,6%
Médiane	9,0%	6,5%	32,9%	21,1%	3,6%
Minimum	0,8%	1,0%	21,6%	7,1%	0,8%
Maximum	61,9%	20,5%	61,9%	51,1%	22,9%

2.3.3.2 Impacts de la norme IFRS 16 sur la performance au cours de l'année suivant la transition

L'étude des dotations aux amortissements des biens loués pour l'année 2020 (ou 2019 pour les *early adopters*) montre une tendance à un accroissement moyen de 2,8% et médian de 3,9%. Ces résultats, présentés dans le tableau 29, ont pu contribuer à la baisse constatée dans le tableau 8 des valeurs nettes des droits d'utilisation de -4,7% en moyenne et -7,1% en médiane. Le groupe « autres » secteurs présente pour la 1^{ère} fois les résultats les plus élevés dans les deux tableaux précédemment cités.

Tableau 29 : Taux de variation des dotations aux amortissements IFRS 16 l'année suivant la transition

	Variations dot amort IFRS 16 N+1 / Dot amort IFRS 16 fin N				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	2,8%	1,4%	2,8%	-3,4%	11,6%
Médiane	3,9%	0,7%	-1,0%	6,5%	8,1%
Minimum	-79,5%	-41,5%	-35,8%	-79,5%	-23,1%
Maximum	77,8%	65,9%	61,2%	39,2%	77,8%

La comparaison de l'impact des dotations aux amortissements dans le résultat opérationnel en N+1 (tableau 30) et N (tableau 26) est assez contrastée. Si la proportion médiane du service 2 est identique (24,8% puis 24,5%), il n'en est pas de même pour les groupes du service 1 dont la quote-part médiane baisse de plus de 4 points (24,1% puis 19,8%). A l'inverse, les autres médianes progressent pour l'échantillon total (13,9% à 17,1%), l'industrie (7,8% à 11,9%) et les « autres » secteurs dont le taux double passant de 3,2% à 6,0%.

Tableau 30 : Proportion des dotations aux amortissements des biens loués exprimé en % du résultat opérationnel de l'année suivant la transition IFRS 16

	Dotations amort IFRS 16 N+1 / Résultat opérationnel N+1				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	21,7%	19,3%	25,5%	30,4%	15,3%
Médiane	17,1%	11,9%	19,8%	24,5%	6,0%
Minimum	0,8%	1,0%	2,4%	3,3%	0,8%
Maximum	78,2%	74,5%	57,8%	78,2%	50,9%

L'importance des intérêts financiers relatifs à la dette locative, rapportée au total des charges financières, s'accroît sensiblement au cours de l'année suivant la transition. Ainsi, les résultats de l'échantillon global du tableau 31 font apparaître une moyenne de 30,1%, après 19,1% l'année de transition et une médiane de 24,0% (contre 13,1% un an plus tôt dans le tableau 27). Tous les sous-groupes sectoriels, sans exception, sont orientés à la hausse : le sous-échantillon Service 1 atteint ainsi en 2020 (ou 2019) une proportion de 47% en médiane et moyenne démontrant, s'il en était besoin, l'impact très significatif d'IFRS 16 pour ces sociétés.

Tableau 31 : Proportion des charges financières liés aux contrats de location rapportées au total des charges financières de l'année suivant la transition IFRS 16

	Charges financières IFRS 16 N+1 / Total charges financières N+1				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	30,1%	25,5%	47,4%	36,3%	17,4%
Médiane	24,0%	19,7%	46,8%	32,3%	7,4%
Minimum	1,3%	4,3%	23,1%	6,1%	1,3%
Maximum	87,1%	58,3%	80,7%	87,1%	72,0%

L'orientation à la hausse de la proportion de charges financières IFRS 16, rapportées aux charges financières totales, se vérifie également quand elles sont comparées au résultat financier l'année suivant la transition. Au niveau global, la moyenne s'établit désormais à 22,9% contre 14,8% un an plus tôt (tableau 28) et la médiane augmente de 9,0% à 14,8%. Ces observations doivent être analysées avec prudence au regard de la perturbation des données financières de l'année 2020.

Tableau 32 : Impacts des charges financières liés aux contrats de location sur le résultat financier de l'année suivant la transition IFRS 16

	Charges financières IFRS 16 N+1 / Résultat financier N+1				
	TOTAL	Industrie	Service 1	Service 2	Autres
Moyenne	22,9%	17,8%	38,5%	28,6%	11,4%
Médiane	14,7%	12,8%	38,8%	20,5%	5,2%
Minimum	-7,0%	1,1%	11,1%	0,5%	-7,0%
Maximum	73,3%	58,8%	56,5%	69,6%	73,3%

2.3.4 Conclusion : impacts de l'IFRS 16 sur les états financiers des groupes français

En définitive, il apparaît que la mise en œuvre de la norme IFRS 16 a affecté significativement les états financiers primaires des sociétés. Au niveau des groupes du SBF 120, les proportions des droits d'utilisation et de leurs charges d'amortissements, à la fin de l'année de transition, sont égales à environ 30% du total respectivement des valeurs brutes et des amortissements des immobilisations. Les dettes locatives et les charges d'intérêt liées représentent environ 20 % en moyenne respectivement des dettes financières et des charges financières.

Pour les groupes industriels, les droits d'utilisation représentent en médiane à la fin de l'année de transition 14,5% des immobilisations corporelles et la médiane des dettes locatives est de 11,2%

du total des dettes financières. Cela étant, cet impact est d'autant plus prégnant pour les entreprises avec des modèles économiques sollicitant des actifs nécessaires à la distribution de leurs produits auprès des consommateurs finaux. Ainsi, les entreprises du secteur Service 1 ont vu leur total d'actifs augmenter de près de 20% du fait de la comptabilisation des droits d'utilisation. En parallèle, leur niveau d'endettement a également été multiplié par 3 en moyenne suite à la comptabilisation des dettes locatives.

Finalement, les proportions des droits d'utilisation et de leur amortissement dépassent 50% du total respectivement des valeurs brutes et des amortissements des immobilisations corporelles et les dettes locatives et leurs intérêts respectivement 35 % des dettes financières et 40% des charges financières.

Avec de tels niveaux d'endettement, la mesure de l'EBITDA est essentielle pour apprécier la capacité de remboursement des entreprises. Or, cet indicateur de performance a également été fortement modifié par la norme IFRS 16. La non prise en compte des loyers dans l'EBITDA conduit mécaniquement à augmenter sa valeur. On observe ainsi en moyenne une augmentation de près d'un tiers de l'EBITDA des entreprises du secteur Service 1.

Ces modifications dans le calcul des indicateurs de performance ne vont pas sans poser des questions. Ainsi, une étude de la SFAF affirme que 63 % des analystes financiers interrogés considèrent même que l'EBITDA n'est plus un indicateur pertinent depuis la mise en place de la norme. Pour le moins, l'impact significatif de la norme IFRS 16 sur l'information comptable semble légitimer un effort de transparence de la part des entreprises sur ce sujet.

Enfin, l'étude des données IFRS 16 de l'année 2020, norme adoptée par la très grande majorité des groupes en 2019, a permis de conclure à de faibles évolutions en valeurs. Cependant, des écarts sont importants sur les ratios en raison du contexte Covid. A cet égard, une étude portant sur les années 2021 et suivantes permettrait de confirmer ou d'infirmer les tendances amorcées.

3. COMMUNICATION FINANCIERE EN MATIERE D'IFRS 16

Nous proposons de qualifier et quantifier la transparence des entreprises françaises de notre échantillon en définissant un score de communication. En complément, nous apprécierons si les entreprises sont enclines à plus de transparence dans certains contextes sensibles (secteur, endettement...) comme les normalisateurs et professionnels les y encouragent.

3.1 Méthodologie

Sur la base de l'examen des préconisations de communication établies par l'IFRS 16 ou la doctrine, nous définissons un score de communication, indicateur de la qualité de la transparence des entreprises en matière de location. Globalement, une note de 2 est attribuée si l'entreprise communique l'information dans ses comptes annuels ou si elle communique des éléments complémentaires, une note de 1 si l'information est divulguée dans l'annexe et une note de 0 si l'entreprise ne prend pas la peine de communiquer.

Plus précisément, le score apprécie :

- La qualité de communication dans le compte de résultat :
 - Accessibilité de l'information sur l'amortissement des droits d'utilisation
 - 0 : si pas d'information,
 - 1 : si information dans l'annexe,
 - 2 : si information dans le compte de résultat
 - Accessibilité de l'information sur les charges intérêts liés à la dette locative
 - 0 : si pas d'information,
 - 1 : si information dans l'annexe,
 - 2 : si information dans le compte de résultat

- La qualité de communication dans le bilan
 - Accessibilité de l'information sur le droit d'utilisation
 - 0 : si pas d'information,
 - 1 : si information dans l'annexe,
 - 2 : si information dans le bilan
 - Accessibilité de l'information sur la dette locative
 - 0 : si pas d'information,
 - 1 : si information dans l'annexe,
 - 2 : si information dans le bilan
 - Précisions d'informations sur la composition des droits d'utilisation, l'échéance des dettes locatives, le calcul du taux d'actualisation
 - 0 : si pas d'information,
 - 1 : si information dans l'annexe,
 - 2 : si détails dans l'annexe (décomposition, mode de calculs...)

- Qualité de communication dans le tableau de flux de trésorerie
 - Information sur la distinction remboursement et intérêt liés aux loyers
 - 0 : si pas d'information,
 - 1 : si remboursement ou intérêt présenté dans le tableau de flux,

- 2 : si remboursement et intérêt tous les 2 présentés distinctement).

Pour établir ce score, l'ensemble des rapports annuels des entreprises de l'échantillon a été examiné en double aveugle. Le tableau 33 présente les résultats de cette étude.

3.2 Niveau de transparence en matière d'IFRS 16

Le tableau 33 présente les éléments communiqués par les entreprises de l'échantillon d'étude concernant les informations à divulguer en matière d'IFRS 16. Le tableau 34 présente les statistiques descriptives du score transparence IFRS 16 défini par nos soins. Le graphique 2 présente la répartition du score transparence IFRS 16.

Les informations affectant le bilan sont bien communiquées par l'ensemble des entreprises mais seulement 57,94 % d'entre-elles affichent distinctement la valeur de leurs droits d'utilisation à l'actif du bilan et seulement 63,55 % la valeur de leurs dettes locatives au passif. Près de 67,29 % d'entre-elles décomposent leurs droits d'utilisation en annexe et informent sur les échéances des dettes locatives. Il peut paraître surprenant que les préconisations normatives ne soient pas pleinement appliquées par les entreprises, qui plus est, lors des premiers exercices d'application d'IFRS 16. Ce résultat n'est pas forcément étranger au fait que l'esprit de la norme revient à assimiler les droits d'utilisation aux autres immobilisations et les obligations locatives à la dette figurant au bilan.

En revanche, il est essentiel de pouvoir apprécier l'impact sur le résultat et la trésorerie. Ainsi, le remboursement et les intérêts associés à l'obligation locative sont précisés dans le tableau de flux pour plus de 96 % des entreprises de l'échantillon. La grande majorité des entreprises communique sur les éléments associés aux locations affectant le calcul du résultat (87 % sur l'amortissement des droits d'utilisation et 94,39 % sur les intérêts inclus dans les loyers). Cependant, pour la plupart, les entreprises fournissent ces informations uniquement en annexe des comptes et non en lecture directe dans le compte de résultat.

Enfin, une majorité d'entreprises ne communique pas sur les taux d'actualisation (51,40%) mais celles qui précisent les montants des taux prennent généralement la peine d'expliquer leur calcul. Les écarts de score s'expliquent donc pour l'essentiel par le faible pourcentage d'entreprises affichant des informations au compte de résultat et sur la faible transparence concernant les taux d'actualisation utilisés.

Tableau 33 : Score Transparence IFRS 16

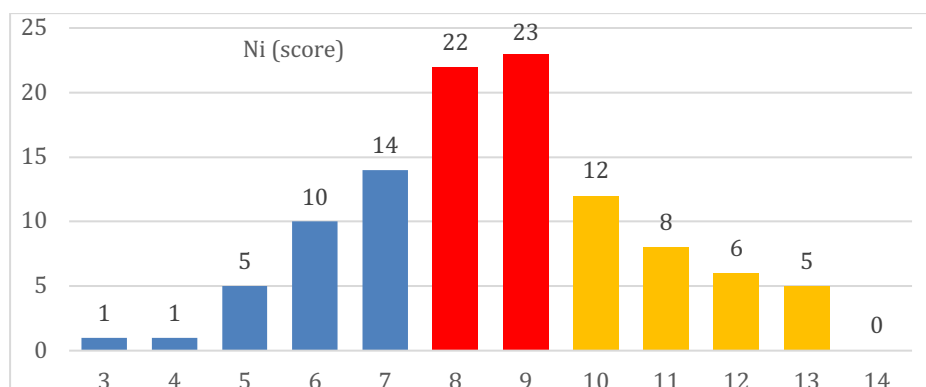
		%	Score
Amortissement des DU	% d'entreprises distinguant les amortissements des DU au compte de résultat	6,54%	2
	% d'entreprises indiquant les amortissements des DU en annexe	80,37%	1
	% ne donnant aucune information sur les amortissements des DU	13,08%	0
	% d'entreprises distinguant les charges d'intérêts de la dette locative au compte de résultat	14,02%	2

Charges d'intérêts de la dette locative	% d'entreprises indiquant les charges d'intérêts de la dette locative en annexe	80,37%	1
	% ne donnant aucune information sur les charges d'intérêts	5,61%	0
DU et bilan	% d'entreprises distinguant les DU au bilan	57,94%	2
	% d'entreprises indiquant le montant des DU en annexe	42,06%	1
	% ne donnant aucune information sur les DU	0,00%	0
	% d'entreprises informant sur la décomposition des DU en annexe	67,29%	1
Obligations locatives et bilan	% d'entreprises distinguant les obligations locatives au bilan	63,55%	2
	% d'entreprises indiquant le montant des obligations locatives en annexe	36,45%	1
	% ne donnant aucune information sur les obligations locatives	0,00%	0
	% d'entreprises informant sur les échéances des obligations locatives en annexe	67,29%	1
Taux d'actualisation	% d'entreprises communiquant la ou les valeurs des taux utilisés et détaillant la méthode de calcul	36,45%	2
	% d'entreprises communiquant la ou les valeurs des taux utilisés MAIS ne détaillant pas la méthode de calcul	12,15%	1
	% d'entreprises ne communiquant pas sur les taux utilisés	51,40%	0
Loyers et tableau de flux de trésorerie	% d'entreprises distinguant la part de remboursement de la part intérêts dans le tableau de flux de trésorerie	18,69%	2
	% d'entreprises distinguant soit la part de remboursement, soit la part intérêts dans le tableau de flux de trésorerie	77,57%	1
	% d'entreprises ne communiquant pas les loyers (remboursement et intérêts) dans le tableau de flux de trésorerie	3,74%	0

Tableau 34 : Statistiques descriptives score transparence IFRS 16

	Score (Maximum théorique de 14)
Moyenne	8,58
Ecart type	2,10
Min	3
Max	13
< 8	31
8-9	45
> 9	31

Graphique 2 : Répartition du score transparence IFRS 16



Le score total moyen est de 8,58 pour un maximum théorique de 14. Aucune entreprise n'affiche un score inférieur à 3 ni le score maximum de 14. De plus, deux modes ressortent du graphique : 45 entreprises sur 107 ont un score de 8 ou 9, 31 au-dessus, 31 en dessous. Nous proposons donc de nous appuyer sur cette répartition pour tester l'effet secteur, poids des contrats de location et endettement.

3.3 L'impact du secteur sur le niveau de transparence concernant l'IFRS 16

Pour cette analyse, nous avons choisi de nous concentrer sur les secteurs homogènes : secteur Service 1, secteurs Service 2 et industrie (le secteur « autres » est donc exclu), soit 83⁵⁷ entreprises sur 107 entreprises de l'échantillon.

Le tableau 35 répartit les entreprises en fonction de ces 3 secteurs et du score de divulgation IFRS 16. Nous distinguons trois niveaux de transparence (graphique 2) :

- Les entreprises définies peu transparentes soit celles affichant un score inférieur à 8 ;
- Les entreprises définies moyennement transparentes soit celles affichant un score de 8 ou 9 ;
- Les entreprises définies plus transparentes soit celles affichant un score supérieur à 9.

Le secteur Industrie apparaît sur-représenté parmi les entreprises peu transparentes et sous-représenté parmi les entreprises les plus transparentes. A l'inverse, les entreprises des secteurs Service 1 et 2 sont sous-représentées parmi les entreprises peu transparentes et sur représentées parmi les entreprises les plus transparentes. Par exemple, alors que les entreprises du secteur industrie composent 56,63% de notre échantillon (dernière colonne), elles ne représentent plus que 29,17% des entreprises ayant un score supérieur à 9. Cette répartition des effectifs est statistiquement significative au seuil de 2,8% avec un Khi^2 de 10,883 (tableau 35)

En lien avec nos résultats de la partie 1, les entreprises du secteur de l'industrie, secteur pour lequel nous avons souligné un impact peu important de la norme IFRS 16, semblent faire moins

⁵⁷ L'échantillon étudié est constitué de 83 entreprises au maximum. Pour rappel, pour certaines statistiques, nous ne disposons pas des informations nécessaires à notre étude (information non communiquée par l'entreprise). Par exemple, seulement 73 entreprises sur les 83 entreprises conservées ont communiqué sur l'amortissement des droits d'utilisation.

d'effort de communication comparé aux entreprises de service. Cela ne semble donc pas surprenant. A noter, que si les entreprises du secteur Service 1 se démarquent en termes d'impact d'IFRS 16 et celles du secteur Service 2 dans une moindre mesure ; ces mêmes entreprises sont plus enclines à parfaire leur communication concernant l'IFRS 16.

Tableau 35 : Répartition par score et secteur

	Score < 8	8 ou 9	Score > 9	Total
Industrie	69,57%	66,67%	29,17%	56,63%
Service 1	17,39%	13,89%	29,17%	19,28%
Service 2	13,04%	19,44%	41,67%	24,10%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

3.4 L'impact des engagements locatifs sur le niveau de transparence IFRS 16

Les entreprises les plus transparentes affichent un poids des droits d'utilisations en pourcentage de l'actif plus important que les entreprises moins transparentes. L'écart du score de divulgation de 6,8 % en moyenne est statistiquement significatif au seuil de 5% (cf. tableau 36)

Tableau 36 : Impacts du poids des obligations locatives sur la transparence des entreprises

	Score < 8	8 ou 9	Score > 9
Moyenne (OL/TA)	0,042	0,049	0,110

Moyenne OL / TA : Obligations locatives / Total actif

t-stat « <8 vs >9 » : 2,689 (0,012) **

Si on s'intéresse au niveau d'endettement financier total (incluant les obligations locatives), sur la base du *t* de *Student* il n'y a pas d'écart statistiquement significatif entre les taux d'endettement selon le niveau de transparence des entreprises en matière d'IFRS 16 (cf. tableau 37). La variable endettement ne serait donc pas explicative des écarts de transparence.

Tableau 37 : Impacts du niveau d'endettement sur la transparence des entreprises

	Score < 8	8 ou 9	Score > 9
Moyenne (DFI/TA)	0,306	0,286	0,340

t-stat « <8 vs >9 » : 0,624 (0,536)

DFI : total des dettes financières incluant les obligations locatives

TA : Total actif

Les sociétés, les plus affectées en moyenne par l'application d'IFRS 16 au niveau du calcul de l'EBITDA (loyer/EBITDA publié), semblent réaliser un effort de communication plus important

que les autres entreprises. Ainsi, les sociétés ayant un score de transparence supérieur à 9 ont un loyer représentant en moyenne 25,1 % de l'EBITDA publié contre 10,8% pour les sociétés affichant un score de transparence inférieur à 8. L'écart de score de 14,3 % en moyenne est statistiquement significatif au seuil de 1% (tableau 38)

Tableau 38 : Impacts du niveau de loyer sur la transparence des entreprises

	Score < 8	8 ou 9	Score > 9
Moyenne (Loyer/EBITDA publié)	0,108	0,099	0,251

t-stat « <8 vs >9 » : 2,750 (0,009)**

3.5 Conclusion

Une majorité des entreprises se conforme aux préconisations des normalisateurs et de la doctrine en présentant, de manière appropriée, leurs droits d'utilisations et leurs obligations locatives au bilan. En revanche, concernant les informations affichées dans le compte de résultat et l'information sur les taux d'actualisation, les efforts de transparence sont insuffisants. En définitive, le score moyen de transparence défini dans notre présente étude est de 8,58 pour un maximum théorique de 14. L'échantillon se répartit distinctement entre les entreprises présentant un score inférieur à 8, celles présentant un score égal à 8 ou 9 et celles présentant un score supérieur à 9.

L'effet secteur est mis en évidence. Les sociétés des secteurs Service 1 et 2 sont plus enclines à communiquer en matière d'engagements locatifs, en lien sans doute avec les poids plus significatifs des droits d'utilisation et des obligations locatives dans leurs bilans. Enfin, il est à noter que lorsque l'IFRS 16 affecte fortement l'EBITDA publié, les entreprises font davantage d'effort de communication en matière d'IFRS 16.

**Annexe : Répartition des entreprises par secteur ICB
et par grand regroupement de secteurs**

Nom de l'entreprise	Secteur ICB	Grands secteurs chercheurs
AKKA TECHNOLOGIES	Industrie	Service 2
ALD	services aux consommateurs	Service 2
ALTEN	technologie	Service 2
ATOS SE	Technologie	Service 2
BUREAU VERITAS	Service aux consommateurs	Service 2
CAPGEMINI	technologies	Service 2
CGG	Industrie	Service 2
DASSAULT SYSTEMES	technologies	Service 2
ELIOR GROUP	service aux consommateurs	Service 2
ELIS	service aux consommateurs	Service 2
ILIAD	service aux consommateurs	Service 2
INGENICO GROUP	service aux consommateurs	Service 2
IPSOS	service aux consommateurs	Service 2
ORANGE	Telecom	Service 2
PUBLICIS GROUPE S A	service aux consommateurs	Service 2
QUADIENT	technologies	Service 2
SES GLOBAL FDR	technologies	Service 2
SODEXO	service aux consommateurs	Service 2
SOPRA STERIA GROUP	technologies	Service 2
TELEPERFORMANCE SE	technologies	Service 2
ACCOR	service aux consommateurs	Service 1
AIR FRANCE - KLM	service aux consommateurs	Service 1
CARREFOUR	biens de consommation	Service 1
CASINO GUICHARD-PERRACHON	biens de consommation	Service 1
EUROPCAR MOBILITY GROUP	service aux consommateurs	Service 1

FDJ	service aux consommateurs	Service 1
FNAC DARTY	service aux consommateurs	Service 1
HERMES INTERNATIONAL	service aux consommateurs	Service 1
KERING	service aux consommateurs	Service 1
KORIAN	Sante	Service 1
LAGARDERE SA	service aux consommateurs	Service 1
LVMH MOET HENNESSY LOUIS VUITTON	service aux consommateurs	Service 1
MAISONS DU MONDE	service aux consommateurs	Service 1
NEXITY	immobilier	Service 1
ORPEA	Sante	Service 1
UBISOFT ENTERTAINMENT	service aux consommateurs	Service 1
ALSTOM	Industrie	Industrie
APERAM	matériaux de base	Industrie
ARCELORMITTAL	matériaux de base	Industrie
ARKEMA	matériaux de base	Industrie
BIOMERIEUX SA	Sante	Industrie
BOLLORE SE	Industrie	Industrie
BOUYGUES	Industrie	Industrie
COMPAGNIE DE SAINT-GOBAIN	Industrie	Industrie
COMPAGNIE GENERALE DES ETABLISSEMENTS MICHELIN	Industrie	Industrie
COMPAGNIE PLASTIC OMNIUM SE	Industrie	Industrie
DANONE	biens de consommation	Industrie
DASSAULT AVIATION	Industrie	Industrie
DBV TECHNOLOGIES	Sante	Industrie
EIFFAGE	Industrie	Industrie
ESSILORLUXOTTICA	Industrie	Industrie
EUTELSAT COMMUNICATIONS	technologies	Industrie
FAURECIA	industrie	Industrie

GENFIT	sante	Industrie
IMERYS	matériaux de base	Industrie
IPSEN	sante	Industrie
L'AIR LIQUIDE	matériaux de base	Industrie
LEGRAND	industrie	Industrie
L'OREAL	industrie	Industrie
NEXANS	industrie	Industrie
PEUGEOT	industrie	Industrie
RENAULT	industrie	Industrie
REXEL	industrie	Industrie
SAFRAN	industrie	Industrie
SANOFI	sante	Industrie
SARTORIUS STEDIM BIOTECH	sante	Industrie
SCHNEIDER ELECTRIC	industrie	Industrie
SEB SA	biens de consommation	Industrie
SOCIETE BIC	biens de consommation	Industrie
SOITEC	technologies	Industrie
SOLVAY	matériaux de base	Industrie
SPIE SA	industrie	Industrie
STMICROELECTRONICS	technologies	Industrie
TARKETT	industrie	Industrie
TECHNIPFMC	industrie	Industrie
THALES	industrie	Industrie
TRIGANO	industrie	Industrie
VALEO	industrie	Industrie
VALLOUREC	matériaux de base	Industrie
VERALLIA	industrie	Industrie
VINCI	industrie	Industrie

VIRBAC SA	sante	Industrie
WORLDLINE	industrie	Industrie
AEROPORTS DE PARIS	service aux consommateurs	autres
COVIVIO	immobilier	autres
EDENRED	societe financière	autres
ELECTRICITE DE FRANCE	service aux collectivités	autres
ENGIE	service aux collectivités	autres
ERAMET	matériaux de base	autres
EURAZEO	societe financière	autres
GAZTRANSPORT TECHN	énergie	autres
GECINA	immobilier	autres
GETLINK S E	service aux consommateurs	autres
ICADE	immobilier	autres
JCDECAUX SA	service aux consommateurs	autres
KLEPIERRE	immobilier	autres
MERCIALYS	immobilier	autres
METROPOLE TELEVISION	service aux consommateurs	autres
PERNOD RICARD	biens de consommation	autres
REMY COINTREAU	biens de consommation	autres
RUBIS	service aux collectivités	autres
SUEZ	service aux collectivités	autres
TELEVISION FRANCAISE 1	service aux consommateurs	autres
TOTAL	énergie	autres
VEOLIA ENVIRONNEMENT	service aux collectivités	autres
VIVENDI SE	service aux consommateurs	autres
WENDEL	société financière	autres

BIBLIOGRAPHIE (PARTIE 3)

Alabood Enas, Murad Abuaddous and Hanady Bataineh, (2019) The impact of IFRS 16 on airline companies: an exploratory study in the Middle East. *International Journal of Economics and Business Research*, Inderscience Enterprises Ltd, vol. 18(1): 112-128.

Maali Bassam, (2018), The Effect of Applying the New IFRS 16 “Leases” on Financial Statements: An Empirical Analysis on the Airline Industry in the Middle East. *Organisational Studies and Innovation Review* 4 (1): 1-9.

Mulford, C., et Gram, M. (2007). The effects of lease capitalization on various financial measures: an analysis of the retail industry. *Journal of Applied Research in Accounting and Finance*, 2(2): 3-13.

Ricci J. C. A., (2019), The impact of IFRS 16 on the lessees' valuation : Experimental Evidence of the Impact of Lease Accounting Principles on Analysts' Assessment of Lessees' Financial Position and Performance, Dissertation, 62 p.

SFAF (2020), IFRS 16: la SFAF lance son baromètre, 30 janvier 2020.

Zamora-Ramírez, Constancio and Morales-Díaz, José, (2018) Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios of Spanish Companies. *Estudios de Economía Aplicada*, 36 (2): 385 – 406.