Partie 3 · Cas spécifiques et location-financement

L'actif · chapitre 3 · Les immobilisations corporelles : cas spécifiques

Compétences visées

- Analyser les cas particuliers des immobilisations corporelles.
- Maîtriser la comptabilisation par composants.
- Traiter les opérations de sinistre.
- Comprendre les enjeux de la réévaluation libre.
- Mesurer l'effet comptable des différentes méthodes.

I. La comptabilisation par composants

Le principe

Certaines immobilisations corporelles sont faites d'éléments distincts, dont la durée d'utilisation ou le rythme de consommation des avantages économiques diffèrent. Les traiter comme un bloc unique ne reflète pas la réalité économique.

Le PCG impose donc de décomposer l'immobilisation en éléments significatifs, appelés composants. Chaque composant est comptabilisé à part dès lors qu'il apporte ses avantages à un rythme différent ou qu'il doit être remplacé à intervalles réguliers.

C'est une application de l'image fidèle : le coût de l'actif se répartit mieux dans le temps, car la consommation des avantages et sa traduction comptable se correspondent plus finement.

Le fondement réglementaire

D'après le PCG (art. 214-9), les éléments principaux d'une immobilisation corporelle qui ont des utilisations différentes, ou qui procurent des avantages à des rythmes distincts, sont comptabilisés séparément dès l'origine et lors de leur remplacement. L'obligation traduit l'image fidèle : le coût est mieux réparti sur la durée d'utilisation.

Les deux catégories de composants

Première catégorie. Ce sont les éléments principaux de l'immobilisation qu'il faut remplacer à intervalles réguliers et qui ont leur propre durée d'utilisation : par exemple les éléments

techniques d'un équipement industriel ou les parties structurelles d'un bâtiment. On décompose alors l'immobilisation, chaque élément ayant sa durée d'amortissement : la structure a la durée la plus longue, les autres composants ont des durées plus courtes.

Deuxième catégorie. Ce sont les dépenses de gros entretien ou de grandes révisions, réalisées selon un programme pluriannuel. Elles ne prolongent pas la vie de l'actif : elles maintiennent son niveau de performance. Le PCG permet de les comptabiliser dès l'origine comme un composant distinct, à condition qu'aucune provision pour gros entretien n'ait été constituée.

En comptes individuels, on retient en pratique la méthode de la provision. Le traitement par composants de deuxième catégorie n'est pas admis fiscalement. On constate donc une provision pour gros entretien ou grandes révisions. Pour les entités non fiscalisées, ou en consolidation, le choix reste ouvert (point de vue du manuel).

La provision est enregistrée chaque année, pendant N années :

Dotation annuelle à la provision pour gros entretien

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6815	Dotations aux provisions d'exploitation	X	
1525	Provision pour gros entretien ou grandes révisions		X

Quand la grande révision ou le gros entretien a lieu, la provision est reprise. La charge est ainsi lissée sur N années :

Reprise de la provision à la date de la révision

Compte	Libellé	Débit	Crédit
1525	Provision pour gros entretien ou grandes révisions	N × X	
7815	Reprises sur provisions d'exploitation		N × X

Les deux méthodes donnent, sur toute la durée d'utilisation, le même total de charges. Elles diffèrent par la répartition dans le temps. La méthode des composants répartit les charges régulièrement et traduit mieux la réalité économique, mais l'administration fiscale ne l'admet pas pour la deuxième catégorie : d'où le recours à la provision.

II. Les coûts de démantèlement, d'enlèvement et de remise en état

Certaines immobilisations corporelles sont soumises à une obligation légale ou contractuelle de démantèlement, d'enlèvement ou de remise en état du site. Ces obligations sont des charges futures directement liées à l'utilisation de l'actif.

En approche économique, on intègre ces coûts à la valeur de l'immobilisation dès l'origine, dès qu'on peut les estimer de façon fiable. En contrepartie, on constate une provision au passif.

Le coût nécessaire à la mise en œuvre et à l'exploitation de l'actif est ainsi rattaché à l'actif, et l'obligation qui pèse sur l'entreprise apparaît dès l'entrée de l'actif dans le patrimoine.

Les écritures

La provision pour remise en état est enregistrée dans le coût initial de l'immobilisation (dans la structure, en cas de décomposition par composants) :

À l'entrée de l'immobilisation

Compte	Libellé	Débit	Crédit
21	Immobilisation corporelle	X	
1526	Provision pour remise en état		X

Quand la remise en état a lieu, à la fin de l'exploitation, la provision est reprise :

À la remise en état

Compte	Libellé	Débit	Crédit
1526	Provision pour remise en état	X	
7815	Reprises sur provisions d'exploitation		X

III. Les sinistres

Un sinistre est la destruction, totale ou partielle, ou la dégradation d'un actif à la suite d'un événement comme un incendie ou une inondation. Il peut donner lieu à une indemnité d'une compagnie d'assurances.

La sortie de l'actif

Le sinistre entraîne d'abord la sortie de l'actif du patrimoine. Cette sortie fait constater une charge égale à la valeur nette comptable de l'actif détruit.

L'indemnité d'assurance

Son traitement dépend de sa nature.

- Indemnité qui compense un sinistre : compte 7587 « Indemnités d'assurance » (d'après le manuel ; numéro à vérifier). Exemple : l'indemnité reçue pour réparer un véhicule ne se comptabilise pas au crédit du compte 615 Entretien et réparation ; elle va en 7587.
- Indemnité qui correspond à la destruction totale ou au vol d'une immobilisation : compte 757 « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » (d'après le manuel ; numéro à vérifier).

Remarque du manuel : dans l'ancien plan de comptes, les produits des cessions d'immobilisations allaient au compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif ». La mise à jour du PCG applicable à compter de 2025 conduit, selon le manuel, à utiliser le compte 757, pour harmoniser la présentation des produits liés aux immobilisations.

IV. La réévaluation libre

Le principe

Le Code de commerce (art. L. 123-18) permet aux entreprises de réévaluer l'ensemble de leurs immobilisations corporelles et financières pour les porter à leur valeur actuelle. Les immobilisations incorporelles ne peuvent pas faire l'objet d'une réévaluation libre.

Ce n'est pas une méthode comptable : c'est une possibilité ponctuelle ouverte par le Code de commerce.

Les effets

La réévaluation déroge au coût historique. Elle porte sur l'ensemble des immobilisations corporelles et financières, pas sur des éléments isolés. Elle fait constater un écart de réévaluation : la différence entre la valeur actuelle des actifs et leur valeur nette comptable.

Cet écart est inscrit directement dans les capitaux propres, au compte 105 « Écarts de réévaluation ». Il n'affecte pas le résultat de l'exercice et ne peut pas servir à compenser des pertes.

La réévaluation renforce donc les capitaux propres et améliore la présentation de la situation financière, sans effet immédiat sur le résultat. En revanche, elle peut avoir des conséquences fiscales, notamment la taxation de la plus-value latente selon les règles fiscales applicables [à sourcer].

L'actif · chapitre 4 · Les immobilisations incorporelles : cas spécifiques

Compétences visées

- Analyser les règles propres aux immobilisations incorporelles.
- Distinguer les dépenses activables des charges.
- Maîtriser le traitement des frais de recherche et de développement.
- Connaître les règles de comptabilisation des solutions informatiques.
- Comprendre le traitement des brevets, des marques et du fonds commercial.
- Apprécier les conditions d'amortissement et de dépréciation des immobilisations incorporelles.

I. Définition et caractère identifiable

Pour le PCG (art. 211-5), une immobilisation incorporelle est un actif non monétaire sans substance physique.

Elle est identifiable dans l'un des deux cas suivants :

- elle est séparable des activités de l'entité, c'est-à-dire qu'on peut la vendre, la transférer, la louer ou l'échanger, seule ou avec un autre élément ;
- elle résulte d'un droit légal ou contractuel, même si ce droit n'est pas transférable.

Ce critère distingue une immobilisation incorporelle d'un simple avantage économique qu'on ne peut pas individualiser.

II. La recherche et le développement

Ces opérations se déroulent en deux phases : la recherche, puis le développement.

La phase de recherche

Les dépenses de recherche vont obligatoirement en charges. On ne peut pas les immobiliser, même si le projet aboutit plus tard, ni les incorporer ensuite dans le coût d'une immobilisation.

La phase de développement

Les frais de développement peuvent être inscrits à l'actif s'ils concernent des projets nettement individualisés, avec de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale (ou de viabilité économique pour les projets associatifs).

L'entité doit démontrer qu'elle respecte tous les critères suivants :

- faisabilité technique nécessaire pour achever l'immobilisation et la mettre en service ou la vendre ;
- intention de l'achever, puis de l'utiliser ou de la vendre ;
- capacité de l'utiliser ou de la vendre ;
- capacité de générer des avantages économiques futurs probables (existence d'un marché ou utilité interne) ;
- disponibilité des ressources techniques, financières et autres pour achever le projet ;
- capacité d'évaluer de façon fiable les dépenses attribuables au projet.

Méthode de référence. Inscrire les frais de développement à l'actif est la méthode de référence : l'ANC la juge meilleure pour l'information financière. Adopter une méthode de référence est un changement de méthode comptable qui n'a pas à être justifié et qui est irréversible.

Cas particuliers. Si l'entité ne peut pas séparer la recherche du développement, toutes les dépenses vont en charges. Ces règles ne s'appliquent pas aux solutions informatiques, qui ont des règles propres.

Amortissement. Les frais de développement immobilisés sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée ou, à défaut, sur 5 ans au maximum.

Les dépenses jamais activables

Certaines dépenses ne peuvent jamais être immobilisées :

- la création interne d'un fonds commercial ;
- la création interne de marques ;
- la création interne de listes de clients.

III. Les solutions informatiques

Elles suivent des règles propres, aux articles 611-1 à 611-8 du PCG (plage d'articles à confirmer).

Définition

Une solution informatique est un ensemble organisé de fonctionnalités logicielles (programmes, codes, paramétrages…) qui permet notamment de stocker, traiter, sécuriser ou transmettre des données. Elle n'a pas de substance physique.

Quand est-ce une immobilisation ?

Une solution informatique est une immobilisation incorporelle si elle procure des avantages économiques futurs et s'utilise au-delà d'un exercice. Sont concernées :

- les solutions utilisées en l'état ;
- les solutions produites en interne ;
- certaines solutions hébergées (type SaaS), quand l'entité dispose d'un droit d'accès exclusif pendant la durée du contrat.

Les conditions d'activation

Une solution produite en interne est inscrite à l'actif à son coût de production, à partir de la date où l'entité s'engage dans le projet, si ces conditions sont réunies :

- faisabilité technique ;
- intention d'achever la solution ;
- capacité de l'utiliser ou de la commercialiser ;
- existence d'avantages économiques futurs ;
- disponibilité des ressources ;
- capacité d'évaluer les coûts de façon fiable.

Le coût de production

Il comprend les coûts directement attribuables à la production de la solution, notamment :

- la conception et le développement ;
- la programmation ;
- les tests ;
- les travaux nécessaires à la mise en service.

L'activation s'arrête quand la solution est en état de fonctionner.

Les dépenses exclues

On ne peut pas activer, et on enregistre donc en charges :

- les coûts des études préliminaires ;
- les coûts d'organisation liés au changement que la solution entraîne ;
- les coûts administratifs généraux.

Les coûts d'accès aux services

Les coûts d'accès à des services nécessaires au fonctionnement continu de la solution (hébergement, accès à une plateforme) sont comptabilisés en charges au fur et à mesure de la prestation.

Les dépenses après la mise en service

- elles sont activées si elles améliorent la performance au-delà du niveau initial ;
- dans les autres cas, elles vont en charges.

Amortissement et dépréciation

Une solution informatique est amortie sur sa durée d'utilisation. Elle fait l'objet, si besoin, de tests de dépréciation.

IV. Les brevets et les marques

Ces deux immobilisations incorporelles ont un traitement qui dépend surtout de leur mode d'obtention : acquises, ou créées en interne.

Les brevets

Définition. Un brevet est un droit de propriété industrielle qui donne à son titulaire un monopole d'exploitation sur une invention, pour une durée limitée.

Comptabilisation. Un brevet est une immobilisation incorporelle s'il est acquis à titre onéreux ou s'il est généré par un projet qui remplit les conditions d'activation. En pratique, les brevets acquis sont les plus fréquents.

Évaluation. Un brevet acquis entre à son coût d'acquisition : prix d'achat et frais directement attribuables (frais juridiques, dépôt…).

Amortissement. Sur la durée d'utilisation, qui ne peut pas dépasser la durée de protection juridique (en général 20 ans ; durée exacte : [à renseigner]).

Dépréciation. On la constate en cas de perte de valeur : obsolescence, abandon du projet, etc.

Les marques

Définition. Une marque est un signe distinctif qui permet d'identifier les produits ou les services d'une entreprise.

Comptabilisation. Cela dépend de l'origine :

- une marque acquise est une immobilisation incorporelle, à son coût d'acquisition ;
- une marque créée en interne ne peut pas être inscrite à l'actif : elle va en charges, même si elle génère des avantages économiques futurs.

Amortissement. Une marque inscrite à l'actif s'amortit sur sa durée d'utilisation. Si on ne peut pas la déterminer de façon fiable, l'entité retient une durée prudente, en accord avec les avantages attendus.

Dépréciation. On la constate quand la valeur actuelle de la marque passe sous sa valeur nette comptable. Le test se fait en présence d'un indice de perte de valeur.

V. Le fonds commercial

Le fonds commercial regroupe les éléments incorporels acquis qui concourent au maintien et au développement de l'activité : clientèle, achalandage, réputation, etc.

La comptabilisation

Le fonds commercial est inscrit à l'actif seulement s'il est acquis à titre onéreux. Créé en interne, il ne peut jamais l'être.

La durée d'utilisation

D'après l'article 214-3 du PCG, le fonds commercial est présumé avoir une durée d'utilisation non limitée. L'entité peut remettre en cause cette présomption si elle démontre que la durée est limitée.

L'amortissement

Deux situations.

Durée non limitée. Le fonds commercial n'est pas amorti.

Durée limitée. Si on peut déterminer la durée, le fonds est amorti sur cette durée. Si on ne peut pas la déterminer de façon fiable, il est amorti sur 10 ans.

Petites entreprises. Par simplification, elles peuvent amortir tous leurs fonds commerciaux sur 10 ans. Cette option :

- peut être adoptée à tout moment ;
- s'applique pour l'avenir seulement ;
- se maintient pour les fonds déjà inscrits si les seuils sont dépassés plus tard.

La dépréciation

Un test de dépréciation est nécessaire dès que des indices de perte de valeur apparaissent. On constate une dépréciation quand la valeur actuelle passe sous la valeur nette comptable.

En principe, une dépréciation est rapportée au résultat quand ses causes ont disparu (PCG, art. 214-19). Mais, par exception, les dépréciations du fonds commercial ne sont jamais reprises.

L'actif · chapitre 5 · Les opérations de location-financement

Compétences visées

- Analyser les opérations de location-financement.
- Distinguer le crédit-bail des autres formes de financement voisines.
- Comprendre les traitements comptables en comptes individuels.
- Connaître les retraitements en comptes consolidés.
- Comparer l'approche française et l'approche IFRS.

I. Le crédit-bail

Le crédit-bail est un contrat par lequel une entreprise, le crédit-preneur, obtient la jouissance d'un bien pour une durée déterminée et irrévocable, auprès d'un établissement financier, le crédit-bailleur, contre le paiement de redevances périodiques.

Le contrat comporte une option d'achat : le preneur peut acquérir le bien à la fin de la location, pour une valeur résiduelle fixée dès l'origine. À l'échéance, il peut :

- lever l'option d'achat et devenir propriétaire du bien ;
- renouveler le contrat de location ;
- restituer le bien au bailleur, ce qui met fin à l'opération.

Le crédit-bail est donc à la frontière de la location et du financement : on utilise le bien tout de suite, avec la possibilité de l'acquérir plus tard.

Les deux types de crédit-bail

Crédit-bail immobilier. Il porte sur des biens immobiliers à usage professionnel (bureaux, entrepôts, locaux industriels). Le contrat est long, en général de 10 à 20 ans, en lien avec la durée d'amortissement économique du bien (durée indiquée par le manuel, non datée ni sourcée). À la fin, l'entreprise peut devenir propriétaire en levant l'option d'achat.

Crédit-bail mobilier. Il porte sur des biens d'équipement, du matériel ou de l'outillage. L'entreprise choisit le bien chez un fournisseur ; la société de crédit-bail l'achète et le met à disposition du preneur, qui l'utilise. À la fin du contrat, l'entreprise peut restituer le bien, renouveler la location ou acquérir le bien à un prix qui tient compte des loyers déjà versés.

Le champ juridique

Le Code monétaire et financier (art. L. 313-7) précise que le crédit-bail peut aussi porter sur :

- des fonds de commerce ;
- des établissements artisanaux ;
- certains éléments incorporels.

Cette définition large confirme que le crédit-bail est un instrument de financement applicable à des actifs de nature variée.

L'intérêt économique

Le crédit-bail présente plusieurs avantages :

- il finance l'investissement en entier, sans apport initial, contrairement à un emprunt bancaire classique ;
- il convient aux entreprises qui ont peu de garanties, notamment les PME, et facilite leur accès au financement ;
- il est réactif : les établissements spécialisés traitent vite les demandes ;
- il préserve la trésorerie et, en comptes individuels, il n'ajoute pas de dette financière au bilan ;
- il externalise en partie le risque, puisque le bailleur garde la propriété juridique du bien ;
- il convient aux équipements qui deviennent vite obsolètes, comme le matériel informatique, car on dispose en permanence d'un matériel performant ;
- il est souple : les loyers peuvent être constants, dégressifs ou majorés en début de contrat.

II. Les autres opérations de financement voisines du crédit-bail

Certaines opérations, juridiquement différentes du crédit-bail, ont un but de financement semblable. On les analyse selon leur substance économique, notamment le transfert des risques et des avantages liés au bien.

La location financière (location longue durée, LLD)

C'est un contrat de location pour une période déterminée, en général irrévocable. À la différence du crédit-bail, il n'y a aucune option d'achat : le locataire ne peut donc pas devenir propriétaire à la fin. C'est la principale différence avec le crédit-bail.

La location financière n'est pas soumise à la réglementation bancaire applicable au crédit-bail. Elle convient bien aux biens renouvelés souvent (équipements informatiques, véhicules) : on a un usage temporaire, sans engagement d'acquisition.

La location-vente

Elle combine deux mécanismes : la mise à disposition immédiate du bien dans un contrat de location, et la cession du bien à la fin du contrat.

Contrairement au crédit-bail, la location-vente se caractérise par :

- une promesse de vente ;
- et surtout une obligation d'achat du locataire à l'échéance du contrat.

L'acquisition par le preneur est donc certaine : économiquement, l'opération ressemble à un achat à crédit.

Le lease-back (cession-bail)

Une entreprise propriétaire d'un bien le cède à un établissement de crédit ou à une société de crédit-bail, puis le reprend aussitôt en location dans un contrat de crédit-bail. À la fin, elle peut redevenir propriétaire en levant l'option d'achat.

L'opération a un double objectif :

- financier : dégager des liquidités immédiates ;
- bilanciel : réduire en apparence l'endettement.

Elle permet de financer de nouveaux investissements ou de reconstituer la trésorerie. Mais elle peut avoir des conséquences :

- fiscales : imposition de la plus-value éventuelle, droits de mutation ;
- comptables : constatation d'une plus-value ou d'une moins-value lors de la cession.

Le crédit-bail adossé (ou crédit-bail fournisseur)

Une entreprise qui produit ou détient un bien le cède à un établissement de financement, puis le reprend en location dans un contrat de crédit-bail. Devenue preneur, elle met ensuite le bien à la disposition de ses propres clients, dans un contrat de sous-location.

Cette opération permet :

- de financer un parc d'équipements sans mobiliser ses fonds propres ;
- d'élargir l'offre commerciale en proposant des solutions locatives aux clients.

Elle ressemble à une location-financement classique, à ceci près que l'entreprise preneuse était d'abord propriétaire du bien. Contrairement au crédit-bail, ce type d'opération n'a pas de dispositif légal propre : les conditions sont fixées par contrat entre les parties.

Ces opérations, juridiquement distinctes, posent des questions de traitement comptable communes, notamment la reconnaissance des actifs et des dettes correspondants.

III. La comptabilisation dans les comptes sociaux

En comptabilité française, le traitement repose sur une approche juridique. Tant que le preneur n'est pas propriétaire juridique du bien, il ne l'inscrit pas à l'actif, même s'il en supporte les risques économiques et en tire les avantages.

Il faut donc bien distinguer le traitement en comptes individuels de celui des comptes consolidés ou des normes IFRS, fondés sur une approche économique.

Le crédit-bail mobilier

Le bien financé ne figure pas à l'actif du crédit-preneur. Les redevances sont des charges d'exploitation, comptabilisées au compte 6122 Redevances de crédit-bail mobilier.

Elles sont enregistrées au fur et à mesure de leur exigibilité, sans distinguer la part qui correspond à l'utilisation du bien et celle qui correspond au financement. Le crédit-preneur ne comptabilise donc ni immobilisation, ni amortissement, ni dette financière.

Ce traitement peut faire sous-estimer l'endettement réel de l'entreprise, et la présentation ne reflète pas la substance économique de l'opération.

> **Cas particulier : la levée de l'option d'achat**
>
> Quand le preneur exerce l'option d'achat, le bien devient sa propriété. Il entre alors à l'actif pour le prix de levée de l'option, qui est sa valeur d'entrée. L'entreprise commence à l'amortir à partir de cette date, sur sa durée d'utilisation résiduelle.

Le crédit-bail immobilier

Le traitement est le même. Les redevances sont des charges, au compte 6125 Redevances de crédit-bail immobilier. L'immeuble n'est pas inscrit à l'actif du crédit-preneur, bien qu'il en assure l'exploitation et en supporte les risques économiques. Comme pour le mobilier, aucune dette financière n'est constatée.

Le traitement des comptes sociaux a plusieurs limites :

- il ne traduit pas la réalité économique de l'opération ;
- il minore le niveau d'endettement apparent de l'entreprise ;

- il améliore artificiellement certains ratios financiers (endettement, rentabilité des actifs).

Ces limites justifient les retraitements faits en comptes consolidés.

L'information en annexe

Comme le bien n'est pas inscrit à l'actif, le PCG impose de donner des informations détaillées en annexe. L'entité mentionne, pour les contrats de crédit-bail, les engagements hors bilan qui en résultent.

Informations principales. L'entreprise indique :

- le montant des redevances restant à payer à la date de clôture ;
- le prix d'achat résiduel prévu au contrat ;
- la distinction entre crédit-bail mobilier et crédit-bail immobilier.

Ces informations sont présentées sous forme de tableau, pour mesurer les engagements futurs de l'entreprise.

Informations complémentaires. Le PCG demande aussi de fournir de quoi reconstituer la vision économique de l'opération. L'annexe précise :

- la valeur des biens à la date de signature du contrat ;
- le montant des redevances de l'exercice et leur montant cumulé ;
- les amortissements théoriques qui auraient été constatés si le bien avait été acquis ;
- la valeur nette théorique du bien.

On apprécie ainsi l'effet qu'aurait eu l'inscription du bien à l'actif.

Présentation. Les informations sont :

- ventilées par catégorie d'immobilisations ;
- présentées selon les échéances : à moins d'un an, de un à cinq ans, à plus de cinq ans.

Elles donnent une image plus fidèle de la situation de l'entreprise, car elles mettent en évidence les engagements futurs liés aux contrats, le niveau d'endettement économique et l'effet possible sur les capitaux propres. Elles compensent ainsi les limites du traitement juridique retenu en comptes individuels.

IV. La comptabilisation dans les comptes consolidés

Les comptes consolidés reposent sur une approche économique : la réalité des opérations compte plus que leur forme juridique. On analyse donc les opérations de crédit-bail et de location-financement pour savoir si elles transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété du bien. Si oui, l'opération est assimilée à une acquisition financée.

En règles françaises

Dans les comptes consolidés établis selon les règles françaises, les contrats de crédit-bail et les contrats assimilés sont comptabilisés selon une approche économique. Ce retraitement corrige les limites de l'approche juridique des comptes individuels. Son caractère obligatoire ou optionnel : [à renseigner d'après le règlement ANC n° 2020-01].

Un contrat est assimilé à un crédit-bail s'il remplit au moins l'un de ces critères :

- le transfert de propriété est prévu et très probable à la date de conclusion du contrat ;
- la durée du contrat couvre l'essentiel de la durée d'utilisation du bien, dans les conditions d'exploitation du preneur ;
- la valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien à la date de conclusion.

Chez le preneur :

- le bien est inscrit à l'actif du bilan consolidé ;
- une dette financière est constatée en contrepartie ;
- l'actif est amorti selon sa durée d'utilisation ;
- les redevances se répartissent entre remboursement de la dette et charges financières.

Chez le bailleur : l'opération est comptabilisée comme un prêt consenti au preneur.

Cas particulier : le lease-back. Quand une entreprise cède un bien avant de le reprendre en location dans un contrat de crédit-bail ou assimilé, la cession est réputée ne pas avoir eu lieu en comptes consolidés. En conséquence :

- le bien reste à l'actif pour sa valeur brute et ses amortissements cumulés ;
- le résultat de cession est éliminé ;
- une dette financière est constatée au passif pour le montant du prix de cession ;
- l'actif continue d'être amorti selon les modalités antérieures ;
- les flux ultérieurs sont analysés comme des remboursements d'emprunt.

En normes IFRS

Les IFRS s'appuient sur le contrôle de l'actif et la substance économique des opérations. Depuis l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16, presque tous les contrats de location sont inscrits au bilan du preneur. Cela vaut pour la majorité des contrats, sauf exceptions limitées : contrats de courte durée ou de faible valeur.

Principe. À la date de début du contrat, le preneur comptabilise un actif qui représente son droit d'utiliser le bien, et une dette locative qui correspond à l'obligation de payer les loyers futurs.

Évaluation initiale. La dette locative est évaluée à la valeur actualisée des paiements futurs. L'actif est égal au montant de la dette locative, ajusté si besoin des coûts directs initiaux, des loyers payés d'avance ou des avantages obtenus.

Traitement ensuite.

- l'actif est amorti sur la durée d'utilisation du bien ;
- la dette est amortie selon la méthode du taux d'intérêt effectif ;
- les loyers se décomposent en remboursement du principal et charges financières.

Ce traitement entraîne :

- une hausse du total du bilan (actif et passif) ;
- une modification du compte de résultat : une charge de location est remplacée par un amortissement et une charge financière ;
- une meilleure comparabilité entre les entreprises.

Synthèse

En comptabilité française, les comptes individuels établis selon le PCG reposent sur une approche juridique : les redevances de crédit-bail sont des charges et le bien n'est pas inscrit à l'actif. Il n'y entre, en immobilisation, qu'en cas de levée de l'option d'achat.

En comptes consolidés français, les contrats de crédit-bail sont retraités quand ils traduisent une opération de financement, pour refléter leur substance économique.

En IFRS, cette logique est généralisée : les contrats de location donnent lieu à la comptabilisation d'un actif et d'une dette au bilan.

Les différences de traitement

Référentiel	Traitement
Comptes individuels (PCG)	Charges ; immobilisation seulement en cas de levée d'option
Comptes consolidés français	Actif et dette si transfert des risques
IFRS	Actif et dette (modèle généralisé)

Cours rédigé par nos soins à partir du manuel « Comptabilité approfondie », avec l'accord de son auteur. Références d'articles et numéros de comptes (plan de comptes applicable à compter de 2025, d'après le manuel) à recouper avec Légifrance et le plan en vigueur. Seuls les textes officiels font foi.

Règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général, tel que modifié ; version consolidée à retenir : [à renseigner].

Suite des associations et chapitres suivants : [à venir]. Cartes mentales, banque d'exercices et passages du PCG : [à venir]. Mis à jour le 2026-11-10.