

## COMPTES ANNUELS

### Opération de cession-bail – Frais liés au préfinancement d'un matériel objet de la cession-bail

(EC 2025-29)

Une société a procédé à une opération de cession-bail d'un matériel industriel qui a été acquis et initialement financé par des lignes de crédit à court terme consenties à la société par deux organismes de crédit.

Ces lignes de crédit ont généré des frais financiers importants (charges d'intérêts...), que la société a inclus dans le coût d'acquisition du matériel.

L'opération globale s'est déroulée selon les deux étapes suivantes :

- Phase de préfinancement : mise en place de lignes de crédit à court terme par les deux organismes de crédit, utilisables par la société, destinées au financement du matériel. Un premier contrat est conclu en mai N et un deuxième contrat en juillet N ;
- Opération de cession-bail : l'opération de cession-bail s'est matérialisée par :
  - la cession du matériel en date de janvier N+2 au premier organisme de crédit pour un prix équivalent à son prix d'acquisition, générant ainsi une moins-value de cession à hauteur des frais financiers supportés pendant la phase de préfinancement ;
  - la conclusion du contrat de crédit-bail mobilier avec le premier organisme de crédit, auquel le deuxième organisme de crédit est associé, en date de mars N+1. Ce contrat prévoit une prise d'effet devant intervenir en février N+2 pour une durée de 7 ans avec une option d'achat au terme de la location au prix de 1% du montant financé.

#### Question :

Dans les comptes annuels de la société, quel est le traitement comptable des frais financiers engagés pendant la phase de préfinancement, à la suite de la cession du matériel puis de sa reprise en crédit-bail ?

\*\*\*

\*

#### Rappel des textes applicables

#### Règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général

#### Art. 213-9 :

*« 1. Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production d'un actif éligible, immobilisation incorporelle, corporelle ou stock, peuvent être inclus dans le coût de l'actif lorsqu'ils concernent la période de production de cet actif, jusqu'à la date d'acquisition ou de réception définitive.*

*Deux méthodes comptables sont donc autorisées : comptabilisation des coûts d'emprunt en charges ou incorporation au coût de l'actif.*

*Un actif éligible est un actif qui exige une longue période de préparation ou de construction avant de pouvoir être utilisé ou vendu.*

*La méthode retenue doit être appliquée, de façon cohérente et permanente, à tous les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition ou la production de tous les actifs éligibles de l'entité.*

**2. Première méthode : comptabilisation en charges**

*Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus, indépendamment de l'utilisation qui est faite des capitaux empruntés.*

**3. Deuxième méthode : incorporation dans le coût de l'actif**

**Coûts d'emprunt directement attribuables**

*Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, ou à la période de construction ou de production d'un actif éligible sont incorporés dans le coût de cet actif lorsqu'il est probable qu'ils généreront des avantages économiques futurs pour l'entité et qu'ils peuvent être évalués de façon fiable. Les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.*

**Coûts d'emprunt non directement attribuables**

*Dans la mesure où les fonds sont empruntés de façon générale et utilisés en vue de l'obtention d'un actif éligible, le montant des coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif doit être déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses relatives à l'actif. Ce taux de capitalisation doit être la moyenne pondérée des coûts d'emprunt applicables aux emprunts de l'entité en cours au titre de l'exercice, autres que les emprunts contractés spécifiquement dans le but d'obtenir un actif éligible. »*

### **Avis n° 29 du Conseil Supérieur de l'Ordre des experts-comptables de novembre 1995 relatif à la comptabilisation des contrats de location**

*« Cet avis s'inscrit dans le cadre du dispositif réglementaire français relatif aux comptes annuels et aux comptes consolidés*

*[...]*

*8/ Cession suivie d'une reprise en location du bien cédé*

*Les modalités de l'enregistrement comptable de la cession d'un bien, immédiatement suivie de la reprise en location de ce bien, dépendent de la nature du bail conclu à la suite de la cession*

#### **8.1 LE BAIL EST UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT**

*Dans les comptes individuels et dans les groupes qui n'ont pas opté pour le retraitement des locations-financement, la plus-value réalisée lors de la vente est enregistrée au passif en vue de sa reprise dans les résultats ultérieurs au prorata des loyers*

*[...] »*

### **Réponse de la Commission des études comptables EC 2008-09 publiée dans le bulletin CNCC n°150 de juin 2008 (p. 317) :**

*« [...]*

#### **Réponse de la Commission des études comptables**

*[...]*

### *Leasing afférent à la solution X*

*Enfin, la Commission est d'avis que la mise en place en 2008 d'un leasing afférent à la solution X devrait être analysée comme une cession-bail puisque cette opération devrait consister en la vente de l'immobilisation accompagnée de la signature d'un contrat de bail sur le même bien. Cette cession pourrait permettre à la société ABC de dégager une plus-value.*

*[...]*

*Dans ses précédentes réponses, la Commission a par conséquent considéré nécessaire de neutraliser tout ou partie de la plus-value dégagée lors de la cession par la constitution d'un produit constaté d'avance.*

*La Commission a précisé qu'en cas de moins-value, celle-ci ne peut pas être étalée.*

*Ainsi, la Commission a considéré que la plus-value de cession éventuellement constatée par la société ABC devra être étalée sur la durée du contrat de crédit-bail. Par ailleurs, l'immobilisation devra être sortie de l'actif au moment de la cession et des redevances seront comptabilisées en charges sur la durée du bail. »*

### **Réponse de la Commission des études comptables EC 2020-40 publiée dans le bulletin CNCC n°203 de septembre 2021 (p. 494) :**

*« [...]*

#### **Réponse de la Commission des études comptables**

*« En préambule la Commission précise que sa réponse est donnée uniquement dans le cadre de l'application du règlement CRC n°99-02 applicable aux exercices ouverts antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2021 car la question soulevée porte sur des opérations réalisées au cours d'exercices antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Par ailleurs la Commission relève que, sous réserve des dispositions expressément prévues par le nouveau règlement n°2020-01 applicable aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, celui-ci s'applique de manière prospective aux transactions survenant après la date de première application ainsi qu'aux contrats conclus après cette même date et qu'aucune disposition ne prévoit le retraitement des opérations qui font l'objet de la question lors de la première application de ce nouveau règlement.*

*La Commission a tout d'abord relevé que les deux contrats de cession et de bail en location simple, conclus successivement entre les mêmes parties, à la même date, et faisant référence l'un à l'autre, constituent des transactions liées répondant à la définition d'une opération de cession-bail au sens du paragraphe 300 du règlement CRC n°99-02 et de l'avis n°29 de l'OEC.*

*Selon les dispositions des textes ci-dessus mentionnés, en cas de cession-bail, les deux opérations sont comptabilisées de manière globale. Lorsque le bail est une location simple et que le prix de vente est supérieur à la juste valeur du bien, il y est expressément prévu que l'excédent du prix de vente sur la juste valeur est à étaler sur la durée du contrat en atténuation des loyers.*

*En revanche, ces mêmes textes ne précisent pas le traitement applicable à une cession suivie d'un bail en location simple, dans le cas où la moins-value, occasionnée par un prix de vente de l'actif inférieur à sa juste valeur, est compensée par des paiements futurs de loyers inférieurs au prix de marché.*

*[...]*

*Au regard de la substance de l'opération résultant de l'accord entre les parties, la Commission constate que le cédant du contrat de crédit-bail, a payé d'avance une partie des loyers futurs en octroyant un prix de cession du contrat (3 M€) inférieur à la juste valeur de l'immeuble (10 M€). En contrepartie de ce paiement d'avance, le contrat de location prévoit des échéances de loyers contractuelles inférieures à la valeur locative du bien, sur une durée non résiliable de 12 ans et sans conditions suspensives, permettant aux parties de réaliser, de manière implicite, une compensation financière entre une quote-part du prix de cession du bien à la valeur vénale, et une quote-part des charges de location en valeur de marché qui devraient être supportées sur la durée du bail.*

*En conséquence, la Commission considère que la transaction, prise dans sa globalité, ne constitue pas un appauvrissement pour le groupe, dans la mesure où elle est équilibrée dans son ensemble. Ainsi, la comptabilisation séparée des transactions de cession puis de location, conduisant à la comptabilisation d'une perte de cession d'une part, puis de charges de loyers minorées sur la durée du bail d'autre part, ne permet pas de refléter la réalité de la situation financière et du résultat de la société X.*

*En respect du principe d'image fidèle édicté par les articles L123-14 du code de commerce et 121-1 du PCG, et par analogie avec le traitement comptable prévu par le paragraphe 300 du règlement CRC n°99-02 et par l'avis n°29 de l'OEC pour les opérations de cession-bail en location simple pour lesquelles le prix de vente est supérieur à la juste valeur du bien, la Commission préconise que les deux transactions soient comptabilisées dans leur ensemble, et non de manière séparée.*

*Ainsi, la perte initiale constatée à la date de cession de l'ensemble immobilier, pour sa quote-part représentative du surloyer total payé d'avance, est à comptabiliser en tant que charge de loyer constatée d'avance, telle que définie par l'article 211-8 du PCG, à reprendre en résultat sur la durée du bail, en augmentation des loyers facturés.*

[...] »

### **Réponse de la Commission des études comptables**

En préambule, la Commission souligne que les doctrines suivantes ne trouvent pas à s'appliquer au cas présent :

- Sa réponse EC 2020-40 rappelée ci-avant, qui avait été donnée dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés et qui concernait un cas particulier où le prix de cession du bien repris en location était nettement inférieur à sa valeur vénale ;
- L'avis n°29 de l'OEC, dans la mesure où il porte exclusivement sur le traitement comptable d'une plus-value résultant d'une cession-bail, sans préconiser de solution en cas de moins-value.

Au cas d'espèce, la Commission constate que l'opération de cession-bail s'articule autour des deux phases suivantes :

- Au cours de la première phase, la société porte à son bilan le matériel en cours de préparation et le finance grâce à des lignes de crédit à court terme.  
Les frais financiers qui en résultent ont été qualifiés par la société de coûts d'emprunt au sens de l'article 213-9 du PCG, et ont été intégrés dans le coût d'acquisition du matériel concerné ;
- La seconde phase de l'opération consiste en la cession du matériel pour un montant équivalent à son prix d'acquisition, suivie de sa reprise en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mobilier.

Sur la base de ces éléments, la Commission observe que la cession du matériel génère une moins-value pour la société, correspondant aux coûts d'emprunt initialement inscrits à l'actif en tant que coûts rattachés à un actif éligible, conformément à l'article 213-9 du PCG.

Dans ce cadre, la Commission considère que ces coûts ne constituent pas des frais accessoires nécessaires à la mise en place du contrat de crédit-bail, mais des frais directement liés au préfinancement initial.

En conséquence, et par référence à sa réponse EC 2008-09, la Commission estime que la moins-value ainsi constatée ne peut pas être étalée sur la durée contractuelle du crédit-bail, et qu'elle doit être comptabilisée en charges de l'exercice à la date de cession du matériel.

Une information est à fournir dans l'annexe au titre de la moins-value comptabilisée en charges de l'exercice, dès lors que son montant est significatif.