

IFRS 3 et IFRS 16 : Comptabilisation des contrats de location acquis lors d'une acquisition d'actifs

Extrait, Groupe de discussion sur les IFRS® – Compte rendu de la réunion du 27 mai 2020

IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* fournit des indications sur les contrats de location acquis lors d'un regroupement d'entreprises. L'acquéreur doit comptabiliser les actifs au titre des droits d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location dans lesquels l'entreprise acquise apparaît en tant que preneur. Il doit évaluer l'obligation locative à la valeur actualisée des paiements de location résiduels, comme si le contrat de location était nouveau au moment de l'acquisition. L'actif au titre du droit d'utilisation, lui, est évalué au montant de l'obligation locative, ajusté de manière à refléter le caractère favorable ou défavorable des conditions du contrat de location par rapport aux rendements sur le marché.

L'acquisition d'un actif ou d'un groupe d'actifs qui ne constitue pas une entreprise est toutefois exclue du champ d'application de la norme. Le paragraphe 2(b) d'IFRS 3 stipule notamment ceci :

L'acquéreur doit identifier et comptabiliser les actifs individuels identifiables acquis (y compris les actifs qui répondent à la définition – et qui satisfont aux critères de comptabilisation – des *immobilisations incorporelles* dans IAS 38 *Immobilisations incorporelles*) et les passifs repris. Le coût du groupe doit être attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d'après leurs *justes valeurs* relatives à la date d'acquisition. Une telle transaction ou un tel événement n'engendre pas de goodwill.

Le Groupe discute de la façon dont l'acquéreur devrait comptabiliser les contrats de location acquis lors d'une acquisition d'actifs.

Mise en situation

- Le 1^{er} janvier 2020, l'entité A acquiert la totalité des actions de l'entité B en échange d'un montant en trésorerie. L'entité B loue un immeuble. La transaction ne constitue pas un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3; il s'agit donc d'une acquisition d'actifs.
- L'entité B a signé le contrat de location le 1^{er} janvier 2018. Selon les modalités du contrat, l'entité B loue l'immeuble pour une durée non résiliable de cinq ans en échange de paiements de loyers mensuels fixes. Le contrat de location comprend une option de renouvellement de trois ans, aux prix fixes stipulés au contrat. À la date de début du contrat de location, l'entité B a déterminé qu'elle n'avait pas la certitude raisonnable d'exercer l'option de renouvellement et conclu que la durée du contrat était de cinq ans.

- À la date d'acquisition, l'entité A (l'acquéreur) détermine que l'entente de location de l'immeuble répond à la définition d'un contrat de location selon IFRS 16 *Contrats de location*. L'entité A estime aussi qu'elle a la certitude raisonnable d'exercer l'option de renouvellement.

Question 1 : Comment l'acquéreur devrait-il évaluer l'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative à la date d'acquisition, soit le 1^{er} janvier 2020?

Point de vue 1A – Selon leurs justes valeurs relatives

Les tenants de ce point de vue considèrent que l'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative devraient être évalués selon leurs justes valeurs relatives, conformément au paragraphe 2(b) d'IFRS 3.

La juste valeur de l'obligation locative devrait refléter les hypothèses des intervenants du marché, qui peuvent différer de celles de l'acquéreur. Par conséquent, la valeur de l'obligation locative et celle de l'actif au titre du droit d'utilisation correspondant pourraient ne pas être égales aux montants déterminés selon IFRS 16 à la date d'acquisition.

Point de vue 1B – Selon les indications d'IFRS 3 et d'IFRS 16

Selon ce point de vue, les indications d'IFRS 3 en ce qui concerne la comptabilisation des contrats de location acquis lors d'une acquisition d'actifs et celles d'IFRS 16 sont plus appropriées, parce qu'IFRS 3 contient une exception au principe de comptabilisation et au principe d'évaluation visant les contrats de location acquis lors d'un regroupement d'entreprises.

Les tenants de ce point de vue invoquent la [décision de l'IFRS Interpretations Committee concernant son programme de travail de novembre 2017](#), qui porte sur l'acquisition d'un groupe d'actifs. La décision expose deux approches possibles lorsque le coût d'achat diffère de la somme des justes valeurs des actifs identifiables acquis et des passifs repris. Selon les deux approches, lorsqu'un actif ou un passif est évalué conformément à la norme IFRS pertinente à un montant différent du coût, il doit être évalué à ce montant et non à sa juste valeur relative. Ainsi, lors d'une acquisition d'actifs, un instrument financier par exemple est initialement évalué à sa juste valeur selon IFRS 9 *Instruments financiers* et non à sa juste valeur relative.

Les tenants de ce point de vue font remarquer qu'IFRS 16 n'emploie pas le coût comme base d'évaluation; elle exige plutôt que l'obligation locative soit évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers sur la durée du contrat de location. Bien que l'actif au titre du droit d'utilisation, lui, soit évalué au coût suivant les indications du paragraphe 23 d'IFRS 16, le point de départ de son évaluation est l'évaluation initiale de l'obligation locative. C'est pourquoi les tenants de ce point de vue considèrent que, puisque l'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative sont évalués à un montant qui diffère de leur coût, ils devraient être évalués conformément à IFRS 3 et à IFRS 16.

Point de vue 1C – Selon IFRS 3 et IFRS 16 pour l'obligation locative et selon sa juste valeur relative pour l'actif au titre du droit d'utilisation

Ce point de vue est semblable au précédent (1B), sauf que, puisque l'actif au titre du droit d'utilisation est d'abord évalué au coût selon le paragraphe 23 d'IFRS 16, il faut plutôt appliquer

les indications du paragraphe 2(b) d'IFRS 3, c'est-à-dire que le coût de l'actif au titre du droit d'utilisation est évalué selon sa juste valeur relative à la date d'acquisition.

Discussion du Groupe

Les membres du Groupe sont d'avis que les trois points de vue présentés se défendent, étant donné qu'IFRS 3 ne contient pas d'indications spécifiques sur l'évaluation des actifs au titre des droits d'utilisation et des obligations locatives lors d'une acquisition d'actifs.

Certains membres du Groupe ont une préférence pour le point de vue 1B et la seconde approche exposée dans la décision rendue par l'IFRS Interpretations Committee sur son programme de travail de novembre 2017. Selon cette approche, l'entité évalue initialement l'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative selon les indications d'IFRS 3 et d'IFRS 16. L'entité déduit ensuite ces montants du prix de transaction du groupe d'actifs et répartit le solde de ce prix entre les actifs et les passifs identifiables résiduels en fonction de leur juste valeur relative à la date d'acquisition. Ces membres estiment que l'évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative effectuée selon cette approche est conforme à IFRS 16 et, par conséquent, plus intuitive. Un membre du Groupe fait observer que, selon le point de vue 1A, l'approche de la juste valeur relative repose sur des hypothèses des intervenants du marché qui pourraient différer de celles de l'acquéreur, de sorte que l'obligation locative et l'actif au titre du droit d'utilisation ne reflètent pas les paiements en trésorerie que l'acquéreur est tenu d'effectuer aux termes du contrat de location. Un autre membre du Groupe estime que l'obligation locative évaluée en fonction des paiements de trésorerie requis par le contrat de location est une information plus pertinente pour les utilisateurs des états financiers. Ce membre pense aussi que l'évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation correspondant devrait refléter la valeur de l'actif acquis.

Un autre membre du Groupe ajoute que l'acquéreur devrait préciser dans les états financiers l'approche qu'il a suivie, étant donné que l'évaluation de ces actifs et de ces passifs pourrait varier considérablement selon l'approche.

Question 2 : Si l'on applique le point de vue 1A de la question 1, l'acquéreur est-il tenu d'ajuster l'actif au titre du droit d'utilisation et l'obligation locative afin de se conformer aux principes d'évaluation d'IFRS 3 et d'IFRS 16 immédiatement après la date d'acquisition?

La nécessité d'apporter un tel ajustement après la date d'acquisition pourrait être considérée comme incompatible avec l'objectif du paragraphe 2(b) d'IFRS 3, qui est l'évaluation des actifs identifiables et des passifs d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Par conséquent, la juste valeur relative peut être considérée comme le point de départ (ou le « coût réputé ») aux fins de l'application d'IFRS 16 à l'actif au titre du droit d'utilisation et à l'obligation locative de sorte que, après la date d'acquisition, aucun ajustement du montant comptabilisé initialement n'est requis.

Discussion du Groupe

Plusieurs membres du Groupe pensent que cette question met en lumière plusieurs difficultés d'application du point de vue 1A de la question 1, contrairement au point de vue 1B et à la seconde approche exposée dans la décision de l'IFRS Interpretations Committee sur son programme de travail de novembre 2017. Pour illustrer cette analyse, un membre du Groupe expose un scénario dans lequel les intervenants du marché présumeraient que le contrat de location sera renouvelé, hypothèse qui peut différer de celle posée par l'acquéreur. Selon l'approche de la juste valeur relative, l'entité tiendrait compte de l'hypothèse des intervenants du marché et inclurait la période de renouvellement dans la durée du contrat de location. L'évaluation initiale de l'obligation locative et de l'actif au titre du droit d'utilisation serait donc considérablement plus élevée que celle qui aurait été déterminée selon les indications d'IFRS 16. Ce membre du Groupe fait observer que cet écart d'évaluation peut compliquer l'évaluation ultérieure par l'acquéreur de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative conformément à IFRS 16.

Question 3 : Si l'on applique le point de vue 1B ou le point de vue 1C de la question 1, l'acquéreur est-il tenu de réapprécier les hypothèses qui sous-tendent l'évaluation de l'obligation locative à la date d'acquisition pour se conformer aux indications d'IFRS 16?

On pourrait considérer que les indications du paragraphe 28B d'IFRS 3 imposent de réapprécier les hypothèses à l'égard des contrats de location acquis lors d'un regroupement d'entreprises. Ce paragraphe stipule, entre autres, que « l'acquéreur doit évaluer l'obligation locative à la valeur actualisée des paiements de loyers restants (au sens d'IFRS 16), comme si le contrat de location acquis était un nouveau contrat de location à la date d'acquisition ». Pour les tenants de ce point de vue, ce paragraphe laisse entendre qu'un contrat de location acquis devrait être traité comme un nouveau contrat à la date d'acquisition; l'acquéreur devrait donc réapprécier les hypothèses, de même que la durée du contrat de location, avant d'évaluer l'obligation locative et l'actif au titre du droit d'utilisation.

Discussion du Groupe

Les membres du Groupe appuient l'analyse ci-dessus.

Dans l'ensemble, les membres du Groupe font observer qu'en raison de la nouvelle définition d'une entreprise selon IFRS 3, il se pourrait que davantage d'acquisitions soient classées en tant qu'acquisitions d'actifs. Étant donné qu'IFRS 3 ne contient pas d'indications sur la comptabilisation des acquisitions d'actifs, les membres du Groupe estiment que cette question devrait probablement faire l'objet d'un projet de normalisation. Par conséquent, le Groupe recommande au CNC de suggérer qu'elle soit inscrite dans la Consultation de 2020 sur le programme de travail de l'IASB ou soumise à l'IFRS Interpretations Committee comme suite à sa décision de novembre 2017.

(Pour prendre connaissance dans le détail des discussions et des opinions exprimées, écoutez le [clip audio](#) [en anglais seulement].)