

IFRS 16 : Comptabilisation des allégements de loyer liés à la COVID-19

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

Bon nombre d'entreprises qui fournissent des services non essentiels ont dû suspendre temporairement leurs activités à cause de la COVID-19. Certaines ont reçu ou demandé des allégements de loyer à leur propriétaire.

En pratique, il y a généralement deux types d'allégements : le report et la réduction. Dans le cas d'un report de loyer, le propriétaire accepte de reporter des paiements de loyers à une période ultérieure comprise dans la durée du contrat de location. Par contre, si le propriétaire renonce définitivement à certains paiements de loyer, entiers ou partiels, il s'agit plutôt d'une réduction de loyer.

Le preneur doit évaluer si un allégement de loyer qui lui a été accordé en raison de la COVID-19 constitue une modification du contrat de location selon IFRS 16 *Contrats de location*. Si c'est le cas, le preneur doit appliquer les dispositions relatives aux modifications de contrat de location d'IFRS 16, qui comprennent notamment la nécessité de réévaluer l'obligation locative au moyen d'un taux d'actualisation révisé.

En avril 2020, l'IASB a publié un exposé-sondage, [*Allégements de loyer liés à la COVID-19*](#), qui vise à simplifier la tâche aux preneurs (ci-après l'exposé-sondage). Les modifications qu'il est proposé d'apporter à IFRS 16 comprennent une mesure de simplification libérant les preneurs de l'obligation d'apprécier si certains allégements de loyer liés à la COVID-19 constituent des modifications de contrat de location. L'IASB a discuté des commentaires reçus des parties prenantes lors de sa [*réunion supplémentaire du 15 mai 2020*](#). L'IASB devrait publier les modifications définitives d'ici la fin de mai 2020¹.

Le Groupe discute de plusieurs situations afin de dégager des considérations sur l'application de la mesure de simplification après que les modifications définitives auront été apportées à IFRS 16. Les mises en situation présument que les modifications pourront être appliquées aux états financiers des périodes closes à compter du 30 juin 2020.

Lors de la réunion du 27 mai 2020, le Groupe n'a pas pris connaissance des modifications définitives. Par conséquent, le point de vue du Groupe se fonde sur les propositions de l'exposé-sondage et sur les discussions menées par l'IASB lors de la réunion supplémentaire de mai. Le Groupe s'attend à ce que la mesure de simplification s'applique uniquement aux allégements de loyer octroyés en tant que conséquence directe de la COVID-19, et seulement lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :

- (a) le changement apporté aux paiements de loyers a pour résultat que la contrepartie révisée du contrat de location est pour l'essentiel identique, sinon inférieure, à la contrepartie du contrat de location immédiatement avant ce changement;

¹ La discussion du Groupe a eu lieu avant la publication des modifications définitives, qui a eu lieu le 28 mai 2020.

- (b) s'il y a réduction des paiements de loyers, celle-ci ne porte que sur les paiements originellement exigibles à une date précise²;
- (c) aucun changement de fond n'est apporté aux autres conditions du contrat de location.

Mise en situation 1

- Un preneur n'a pas payé son loyer au bailleur en avril ni en mai 2020 parce qu'il a dû temporairement interrompre ses activités à cause de la COVID-19. Le bailleur ne lui a toutefois pas signifié par écrit qu'il lui accordait un allègement.

Question 1 : Le preneur peut-il se prévaloir de la mesure de simplification?

Analyse

En pratique, la négociation d'allègements de loyer peut prendre un certain temps. Bien que le preneur n'ait pas payé son loyer lorsqu'il était exigible, il est possible qu'aucune entente officielle n'ait encore été conclue avec le bailleur quant à de nouvelles conditions de paiement. Si le contrat comporte une clause de force majeure, il se peut que l'applicabilité et l'effet de cette clause en situation de pandémie soient incertains et prennent du temps à déterminer.

S'il n'y a pas eu d'entente par écrit, le preneur ne peut pas se prévaloir de la mesure de simplification, car aucun allègement de loyer ne lui a officiellement été consenti par le bailleur. Le preneur doit donc continuer de comptabiliser le contrat de location conformément aux modalités initiales, parce qu'il est toujours lié par l'obligation contractuelle de verser les paiements de loyers prévus, y compris les éventuelles pénalités pour non-paiement ou paiement tardif prévues par le contrat.

Discussion du Groupe

Les membres du Groupe appuient dans l'ensemble l'analyse ci-dessus et font remarquer que les obligations du preneur ne sont pas modifiées à moins qu'une entente ne soit conclue avec le bailleur.

Les membres du Groupe conviennent que la négociation d'allègements de loyer peut prendre un certain temps. Les preneurs peuvent être arrivés à différentes étapes de leurs négociations (de la première approche jusqu'au règlement des derniers détails avant la signature). Le bailleur peut aussi avoir accordé verbalement un allègement de loyer à un preneur. Un membre du Groupe fait remarquer qu'un bailleur pourrait accorder un allègement de loyer à condition d'obtenir une aide gouvernementale. Les allègements conditionnels à des événements futurs sont traités dans la mise en situation 5 ci-après. D'autres membres font observer qu'un contrat peut être écrit ou verbal, ou découler implicitement des pratiques commerciales habituelles de l'entité, comme il est précisé dans IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. Par conséquent, une entité devrait exercer son jugement pour déterminer si, dans les circonstances, elle considère qu'une entente d'allègement a bel et bien été conclue avec le bailleur.

² Dans les modifications définitives apportées à IFRS 16, la deuxième condition stipule que « s'il y a réduction des paiements de loyers, celle-ci ne porte que sur les paiements originellement exigibles au plus tard le 30 juin 2021 (par exemple, répondrait à cette condition un allègement de loyer qui donnerait lieu à des paiements de loyers réduits au plus tard le 30 juin 2021 et accrus au-delà du 30 juin 2021) ».

D'autres points dont le preneur doit tenir compte dans son analyse sont soulevés. Par exemple, si le preneur n'a pas obtenu d'allègement de loyer de la part du bailleur, il devrait déterminer si le défaut de paiement de certains loyers risque d'entraîner le manquement aux conditions d'autres contrats qui contiendraient des clauses de défaillance croisée. Cette situation pourrait avoir des incidences sur le plan de la comptabilisation et des informations à fournir. Par exemple, le preneur pourrait devoir présenter des informations supplémentaires conformément à IAS 1 *Présentation des états financiers* et à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*. Si elle a conclu une entente avec le bailleur après la date de clôture, une entité devrait aussi évaluer si elle doit fournir des informations sur les événements postérieurs ne donnant pas lieu à un ajustement selon les indications d'IAS 10 *Événements postérieurs à la date de clôture*.

Mise en situation 2

- Les faits sont les mêmes que dans la mise en situation 1, sauf que le preneur et le bailleur se sont entendus sur un allègement de loyer.

Question 2 : Comment le preneur doit-il déterminer si la contrepartie révisée aux termes du contrat de location est « pour l'essentiel identique, sinon inférieure » à la contrepartie originale avant l'octroi de l'allègement de loyer?

Analyse

Lorsque le bailleur et le preneur s'entendent sur un allègement de loyer, le preneur doit déterminer si cet allègement est admissible à la mesure de simplification. Le paragraphe BC5(a) de la base des conclusions de l'exposé-sondage énonce notamment ce qui suit :

[TRADUCTION] L'IASB est d'avis qu'un allègement lié à la COVID-19 (au sens du présent exposé-sondage) ne pourrait pas entraîner à lui seul une augmentation plus que négligeable du total des paiements de loyers, sauf dans la mesure où cette augmentation tiendrait compte de la valeur temps de l'argent.

L'exposé-sondage ne précise pas si le preneur doit utiliser les paiements de loyers actualisés ou non actualisés pour déterminer si l'allègement est admissible à la mesure de simplification, ni si l'évaluation doit être faite sur la durée restante du contrat de location ou sur sa durée complète. Par conséquent, le preneur devra faire preuve de jugement.

Discussion du Groupe

Certains membres du Groupe estiment qu'il devrait être facile de déterminer si la modification d'un contrat de location concerne uniquement des allègements de loyer découlant directement de la COVID-19 ou si elle comporte d'autres changements du contrat et de ses conditions. Certains membres du Groupe font mention d'une situation dans laquelle la contrepartie révisée du contrat de location augmente. En pareil cas, l'entité évaluerait si cette augmentation entre dans le champ d'application de la mesure de simplification. Pour ce faire, elle déterminerait si l'augmentation reflète la valeur temps de l'argent selon un taux d'intérêt proche de celui du marché. Une entente pourrait aussi avoir pour résultat que des paiements de loyers auparavant fixes soient désormais variables. En pareil cas, le preneur devrait déterminer si le contrat de location modifié entre dans le champ d'application de la mesure de simplification.

S'agissant de savoir si l'évaluation doit être faite sur la durée restante du contrat de location ou sur sa durée complète, certains membres du Groupe privilégient la première option. La mesure de simplification est censée couvrir les cas où les contrats de location sont modifiés en raison de la COVID-19. Par conséquent, il semble raisonnable de considérer le changement dans les paiements par rapport à la contrepartie future en vertu du contrat de location, plutôt que par rapport au contrat de location en entier.

Certains membres du Groupe font également remarquer que la norme ne précise pas si le preneur doit fonder son évaluation sur les paiements de loyers actualisés ou non actualisés. Par conséquent, les entités devront recourir au jugement et appliquer leur décision uniformément à toutes les transactions.

Mise en situation 3

- Un preneur et un bailleur se sont entendus sur un report de loyer, et le total des paiements de loyers sera pour l'essentiel identique à celui du contrat de location original.
- Le preneur peut reporter les paiements de loyers mensuels fixes de 100 \$ de mai, juin et juillet 2020 à une période ultérieure comprise dans la durée du contrat de location. Il pourra par exemple verser un paiement de 100 \$ en octobre, en novembre et en décembre 2021, en sus du loyer normal de ces trois mois.
- On présume que le preneur se prévaut de la mesure de simplification de l'exposé-sondage.

Question 3 : Quelles sont les répercussions d'un report de loyer selon les propositions contenues dans l'exposé-sondage?

Analyse

Le paragraphe BC7(b) de la base des conclusions de l'exposé-sondage énonce ce qui suit :

[TRADUCTION] Une modification des paiements de loyers qui a pour effet de réduire les paiements d'une période et d'augmenter d'autant les paiements d'une autre période n'éteint pas l'obligation locative du preneur ni ne modifie la contrepartie du contrat de location; seul change le moment où les paiements sont versés. Dans ce cas, le preneur continuerait de réduire l'obligation locative pour refléter les paiements versés au preneur conformément au paragraphe 36(b) d'IFRS 16.

Toutefois, le paragraphe 36(a) d'IFRS 16 indique aussi qu'après la date de début, le preneur doit évaluer l'obligation locative en augmentant la valeur comptable pour refléter les intérêts sur l'obligation locative. Si le preneur suit son calendrier de paiement de loyer original, il comptabilisera des intérêts même pendant les mois où il ne versera pas de loyer, ce qui créera un profit potentiel au règlement de l'obligation locative. En effet, les intérêts imputés à l'obligation locative ne seront pas payés, puisque le preneur n'est tenu de verser que les paiements de loyers reportés. En pareille situation, le traitement comptable peut nécessiter l'exercice du jugement.

Discussion du Groupe

Les membres du Groupe se penchent sur l'analyse ci-dessus et formulent plusieurs commentaires à prendre en considération.

L'une des approches consiste à réévaluer l'obligation locative pour qu'elle reflète le calendrier de paiement de loyer révisé en utilisant le taux d'actualisation initial et à comptabiliser le gain de réévaluation en résultat net. Quelques membres du Groupe font état d'une autre approche consistant à comptabiliser le gain de réévaluation à titre d'ajustement de l'actif au titre du droit d'utilisation. Cette approche est semblable aux indications d'IFRS 16 sur la réévaluation visées par les modifications, sauf que l'ajustement est calculé en utilisant le taux d'actualisation initial et non le taux révisé. Certains membres du Groupe trouvent que cette approche semble logique, mais reconnaissent qu'elle pourrait être difficile à défendre au vu du libellé prévu des modifications définitives d'IFRS 16.

D'autres approches sont envisageables, par exemple l'établissement d'un crédit différé qui serait comptabilisé en résultat sur la durée du contrat de location. Les membres du Groupe reconnaissent qu'il peut y avoir des difficultés d'application et que leurs discussions devront probablement se poursuivre après la publication des modifications définitives. Peut-être celles-ci contiendront-elles des éclaircissements sur cette question.

Mise en situation 4

- Un détaillant a dû fermer son magasin au début d'avril 2020 pour se conformer aux restrictions imposées par le gouvernement. Il était censé payer un loyer mensuel de 100 \$ en mai, juin et juillet 2020.
- Le 30 avril 2020, le propriétaire a consenti par écrit à renoncer à ces trois mois de loyer. Cet allègement restera valable même si les restrictions gouvernementales sont levées avant la fin de la période de trois mois.
- On présume que le preneur se prévaut de la mesure de simplification de l'exposé-sondage.

Question 4 : À quel moment le preneur devrait-il comptabiliser les paiements de loyers auxquels le bailleur renonce?

Analyse

Le paragraphe BC7(a) de la base des conclusions de l'exposé-sondage énonce ce qui suit :

[TRADUCTION] Le preneur qui applique la mesure de simplification comptabilisera généralement les paiements de loyers faisant l'objet d'une renonciation ou d'une exonération en tant que paiements de loyers variables, conformément au paragraphe 38 d'IFRS 16. Le preneur apportera aussi un ajustement correspondant à l'obligation locative de façon à en décomptabiliser la partie qui a été éteinte par la renonciation ou l'exonération.

Le paragraphe 38(b) d'IFRS 16 indique que le preneur comptabilise en résultat net les paiements de loyers variables qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation de l'obligation locative dans la période au cours de laquelle se produit l'événement ou la situation qui est à l'origine de ces paiements.

L'événement ou la situation qui a donné lieu à un paiement de loyer variable négatif est la renonciation inconditionnelle par le preneur à trois mois de loyer. Par conséquent, l'avantage découlant de la renonciation devrait être comptabilisé au moment où le preneur a consenti à renoncer à ces paiements, c'est-à-dire le 30 avril 2020. Cette analyse concorde avec les indications

sur la décomptabilisation que contient le paragraphe 3.3.1 d'IFRS 9 *Instruments financiers*, qui s'applique aux obligations locatives.

Discussion du Groupe

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

Mise en situation 5

- Les faits sont les mêmes que dans la mise en situation 4, sauf que la renonciation aux paiements de loyers est conditionnelle à un événement futur : elle prend fin lorsque le gouvernement permet au détaillant (le preneur) de rouvrir son magasin.

Question 5 : À quel moment le preneur devrait-il comptabiliser les paiements de loyers auxquels le bailleur renonce, si la renonciation est conditionnelle à un événement futur?

Analyse

Il semble approprié de comptabiliser l'avantage découlant de la renonciation chaque mois où les restrictions gouvernementales restent en vigueur.

Discussion du Groupe

Les membres du Groupe appuient l'analyse ci-dessus. Un membre du Groupe fait remarquer que la période de renonciation pourrait se prolonger au-delà de la période couverte par la mesure de simplification. Par conséquent, les entités devraient évaluer si cette renonciation au paiement de loyer entrerait dans le champ d'application de la mesure de simplification.

Mise en situation 6

- Un détaillant loue un magasin. À cause des restrictions imposées par le gouvernement, le magasin est fermé au public depuis le début d'avril 2020. Depuis ce moment, aucune commande en ligne ou par téléphone n'est traitée à partir du magasin. Le contrat de location conclu entre le preneur et le bailleur n'a pas été modifié.
- Selon la méthode comptable du détaillant, l'actif au titre du droit d'utilisation se rapportant au magasin loué est amorti sur une base linéaire sur la durée de contrat de location.

Question 6 : Le preneur devrait-il suspendre l'amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation pendant la période au cours de laquelle le preneur est privé de l'utilisation du magasin?

Analyse

Le paragraphe 31 d'IFRS 16 énonce ce qui suit :

Pour amortir l'actif au titre du droit d'utilisation, le preneur doit, sous réserve des dispositions du paragraphe 32, appliquer les dispositions relatives à l'amortissement énoncées dans IAS 16 *Immobilisations corporelles*.

Selon le paragraphe 32 d'IFRS 16, le preneur doit amortir l'actif au titre du droit d'utilisation sur la période allant de la date de début jusqu'au terme de la durée d'utilité de cet actif, ou jusqu'au terme

de la durée du contrat de location s'il est antérieur, à moins que le contrat de location n'ait pour effet de transférer au preneur la propriété du bien sous-jacent.

Les paragraphes 31 et 32 d'IFRS 16 renforcent l'idée selon laquelle le droit d'utilisation d'un bien conféré par un contrat de location est un droit fondé sur l'écoulement du temps qui diminue au fil du temps. Par ailleurs, le paragraphe 55 d'IAS 16 indique que l'amortissement ne cesse pas lorsque l'actif est laissé inutilisé ou mis hors service, sauf si l'actif est entièrement amorti. Par conséquent, le preneur devrait continuer de déprécier l'actif au titre du droit d'utilisation sur une base linéaire pendant la période où il est privé de l'utilisation du magasin.

Le preneur devrait aussi déterminer si l'impossibilité d'utiliser le bien loué est un indice de dépréciation. Si c'est le cas, il doit soumettre l'actif au titre du droit d'utilisation à un test de dépréciation conformément à IAS 36 *Dépréciation d'actifs*.

Discussion du Groupe

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

Les membres du Groupe sont d'avis que l'amortissement ne devrait pas cesser, car le preneur, n'est pas expulsé des lieux. D'une certaine façon, il s'en sert toujours, puisque ses biens y sont stockés. En outre, comme le droit d'utilisation du bien est fondé sur l'écoulement du temps, la consommation de l'avantage inhérent à l'actif se produit au fil du temps et, par conséquent, l'amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation est lié à l'écoulement du temps.

Le Groupe discute brièvement d'un autre point de vue selon lequel l'entité, au vu de la COVID-19, pourrait changer de méthode d'amortissement pour refléter le nouveau rythme de consommation (et choisir, par exemple, le mode des unités d'œuvre). Toutefois, plusieurs membres du Groupe sont d'avis que, si l'entité décide de changer de méthode d'amortissement, la méthode retenue doit donner une meilleure estimation de la consommation des avantages pour le restant de la durée d'utilité de l'actif. Par conséquent, cela représenterait généralement un changement permanent, plutôt que temporaire, dans la méthode d'amortissement. Ces membres du Groupe estiment qu'il serait exceptionnel qu'une entité change de méthode d'amortissement uniquement à cause de la COVID-19, parce que la méthode d'amortissement doit refléter la consommation des avantages et non pas leur réalisation. Ils rappellent qu'IAS 16 contient des indications précises sur les actifs laissés inutilisés, comme c'est le cas ici selon l'analyse.

En tout, les membres du Groupe ont traité de six mises en situation afin d'attirer l'attention sur la mesure de simplification contenue dans les modifications d'IFRS 16 qui seront publiées prochainement. Aucune autre mesure n'est recommandée au CNC.

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