



INTRODUCTION AU CRÉDIT-BAIL

Adapté avec l'autorisation de l'Institut canadien des comptables agréés, Toronto, Canada. Octobre 1998

GLOSSAIRE DU CRÉDIT-BAIL

Voici la définition de certaines expressions utilisées dans les domaines de la comptabilité et du crédit-bail.

Bail : contrat par lequel un bailleur (le propriétaire) cède, pour une durée déterminée, le droit d'usage d'un bien au preneur (l'utilisateur), en contrepartie d'un loyer.

Contrat de cession-bail : opération par laquelle le propriétaire d'un bien le cède à un tiers pour le reprendre immédiatement à bail. Le bailleur préfère généralement faire cette opération sur du matériel neuf, mais le contrat de cession-bail peut aussi porter sur des biens antérieurement achetés.

Contrat de location-acquisition : contrat qui transfère au preneur la quasi-totalité des avantages et des risques de la propriété du bien.

Contrat de location-exploitation : contrat qui laisse au bailleur la quasi-totalité des avantages et des risques de la propriété du bien.

Date d'effet du bail : la date de l'engagement des fonds ou la date de la signature du bail si elle est antérieure.

Déduction pour amortissement (DPA), ou Amortissement fiscal : dotation annuelle aux amortissements dont les autorités fiscales autorisent la déduction du revenu imposable. Un aspect important de cette déduction, dans le domaine du crédit-bail, est la règle du demi-taux selon laquelle le propriétaire du bien ne peut se prévaloir que de la moitié de la DPA dans l'année de son acquisition.

Durée du bail : temps pendant lequel le locataire a la jouissance du bien loué en vertu du bail. Cette durée est considérée comme étant irrévocable si les seules possibilités d'annulation du bail sont les suivantes : survenance d'un événement improbable ; consentement du bailleur ; passation, entre le preneur et le bailleur, d'un nouveau bail visant le même bien ou un bien équivalent ; imposition d'un dédit d'annulation du bail assez élevé pour raisonnablement obliger le preneur à respecter la durée du bail.

Durée économique du bien loué : période pendant laquelle on estime qu'il demeurera rentable pour l'entreprise d'utiliser un bien donné, moyennant des réparations normales et un entretien normal.

Frais initiaux directs : frais engagés par le bailleur et directement reliés à la négociation et à l'exécution d'un bail donné. Ces frais comprennent les commissions, les frais juridiques et les coûts relatifs à la préparation et à la rédaction des documents ayant trait au contrat de location. Ils excluent les frais de supervision et d'administration, les frais de recouvrement et les provisions pour loyers irrécouvrables.

Juste valeur : prix pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif réglé, entre des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de pleine concurrence. La juste valeur du bien à la date d'effet du bail est généralement son coût pour le bailleur.

Loyer conditionnel : loyer calculé d'après un facteur autre que la durée (p.ex., pourcentage des ventes, niveau d'utilisation, taux d'intérêt préférentiel, indice des prix).

Option d'achat : faculté pour le preneur d'acheter le bien au prix d'option, après avoir payé un certain nombre de loyers.

Prix d'option : somme normalement égale à la juste valeur estimative du bien loué à la date de l'option d'achat ; il s'agit normalement d'une somme fixe, exprimée en pourcentage du coût initial du bien et calculée à la date d'effet du bail.

Taux d'emprunt différentiel : taux d'intérêt que le preneur aurait dû payer s'il avait emprunté les fonds nécessaires pour acheter le bien loué (pour une durée et avec des garanties similaires).

Valeur de règlement : montant minimum que le bailleur devrait toucher, en cas de résiliation du bail, pour que le rendement économique du bail ne soit pas réduit ; cette valeur est exprimée en pourcentage du coût initial du bien.

Valeur résiduelle : la juste valeur estimative du bien loué à la fin du bail.



AVANTAGES DU CRÉDIT-BAIL

COMPARÉ AUX MODES DE FINANCEMENT TRADITIONNELS, LE CRÉDIT-BAIL PRÉSENTE SOUVENT LES AVANTAGES SUIVANTS :

- Taux fixé pour toute la durée du bail (souvent de 3 à 5 ans). Plus de 90 % des contrats de crédit-bail négociés au Canada comportent un taux fixe.
- Souplesse des versements : la durée du bail, le loyer et l'option d'achat peuvent varier considérablement selon les besoins du preneur. Le bail peut être agencé en fonction du budget d'exploitation de l'entreprise ou de ses mouvements de trésorerie.
- Simplification des budgets : les loyers peuvent être calculés en fonction de la durée économique du bien et de son obsolescence technologique.
- Protection du fonds de roulement et des marges de crédit : le contrat de crédit-bail n'influe pas sur le fonds de roulement ni sur les marges de crédit. Il permet de financer intégralement le bien, sans réduire le fonds de roulement ni les marges de crédit d'exploitation du preneur.
- En général, pas de garantie subsidiaire : le bailleur n'exige généralement pas la cession d'une sûreté sur d'autres biens, tels que les créances ou les stocks. Et le contrat ne prévoit généralement pas de restriction du type de celles que comportent les emprunts.
- Documentation simple : en général, la documentation standardisée fournie par le bailleur est d'une grande simplicité.
- Déductibilité fiscale intégrale du coût : le preneur peut inclure la totalité des loyers dans les charges de l'entreprise, ce qui peut être plus avantageux que l'imputation des intérêts débiteurs d'un prêt et de la DPA.

LE CRÉDIT-BAIL EST GÉNÉRALEMENT PLUS AVANTAGEUX QUE L'EMPRUNT DANS LES CONDITIONS SUIVANTES :

- Si la DPA autorisée sur le bien est peu élevée (p.ex. 30 % ou moins).
- Si le preneur est actuellement imposable.
- Si la durée du bail est brève (cinq ans ou moins), ou, dans le cas de certains biens exonérés d'impôt, si le bail à plus long terme est structuré en fonction de ses incidences fiscales.
- Si le preneur désire faire financer intégralement le bien.
- Si l'obsolescence technologique du bien loué est rapide.

La propriété d'un bien comporte des avantages et des risques. Les premiers peuvent se présenter sous la forme d'un accroissement de la rentabilité du bien sur sa durée économique et sous celle d'une augmentation de la valeur résiduelle du bien. Les risques comprennent la possibilité de perte sous la forme d'une capacité de production inemployée ou de l'obsolescence technologique, ou encore d'une baisse du rendement sous l'effet de changements dans la conjoncture économique.



TYPES DE CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Contrat de location-acquisition : Dans le cas du contrat de location-acquisition, le bailleur cède au preneur la quasi-totalité des avantages et des risques associés à la propriété du bien. Les loyers permettent au bailleur de recouvrer le capital employé et lui apportent un rendement sur ce capital.

En général, le preneur prend à sa charge l'entretien et l'assurance ; l'acquisition du matériel et les obligations de paiement figurent dans ses états financiers. Le preneur jouit d'une option d'achat du matériel à un moment et pour un prix convenus à l'avance ; et ses loyers sont fixes.

Ainsi, le montant total encaissé par le bailleur sur la durée du bail (y compris le prix d'option) est égal au coût du matériel plus un bénéfice. La durée du bail est généralement calculée en fonction de la durée économique prévue du bien.

Le bail attribue normalement au preneur les avantages et les risques associés à la propriété du bien, dans les circonstances suivantes :

- ✓ S'il semble raisonnable de penser que le preneur acquerra la propriété du bien à la fin du bail.
- ✓ Si la durée du bail est telle que le preneur recueillera, sur la durée économique du bien, la quasi-totalité des avantages économiques associés à son utilisation. La durée du bail n'est pas nécessairement égale à la durée économique du bien loué, mais elle en inclut normalement la majeure partie (en général, au moins 75 %).
- ✓ Si les conditions sont telles que le bailleur est certain de recouvrer son investissement et d'en obtenir un rendement. C'est le cas si, à la date d'effet du bail, la valeur actualisée des loyers minimaux est égale à la quasi-totalité (généralement, au moins 90 %) de la juste valeur du bien.

Contrat de location-exploitation : le contrat de location-exploitation laisse au bailleur pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien loué.

La valeur actualisée des loyers minimaux est généralement inférieure à 90 % du coût initial du matériel. La fraction de ce coût qui n'est pas recouvrée sur la durée du bail constitue, pour le bailleur, un risque généralement appelé "risque résiduel".

***Nota :** La Loi sur les banques impose aux sociétés de crédit-bail appartenant à une banque certaines restrictions qui les empêchent d'assumer, sur une opération particulière, une valeur résiduelle supérieure à 25 % du coût du matériel. Dans certains cas, ce risque résiduel peut être assumé par un tiers, généralement le fournisseur du matériel.*



QUAND LE CONTRAT CONSTITUE-T-IL UN VÉRITABLE BAIL PLUTÔT QU'UNE VENTE ?

Dans certaines circonstances, la location peut être considérée comme une vente. Selon Revenu Canada, c'est le cas dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :

- Si, lorsque le preneur a acquitté tous les loyers, il acquiert automatiquement la propriété du bien.
- Si le preneur est obligé d'acheter le bien au cours ou à la fin du bail, ou s'il doit garantir au bailleur le paiement intégral du prix d'option lui sera versé par lui ou par un tiers.
- Si le preneur peut, au cours ou à la fin du bail, acheter le bien à un prix qui, à la date d'effet du bail, est sensiblement inférieur à la juste valeur probable du bien à la date de l'option d'achat.
- Si le preneur peut, au cours ou à la fin du bail, acheter le bien à un prix ou à des conditions qui, à la date d'effet du bail, pousseraient une personne raisonnable à exercer l'option d'achat.



Note de l'éditeur : Le 14 juin 2001, l'Agence des douanes et du revenu du Canada (« ADRC ») a annulé le Bulletin d'interprétation n° 233R, « IT233R », qui décrivait la capacité de déterminer si un contrat consiste en une vente ou en un crédit-bail comme le fait d'une relation juridique découlant des conditions dudit contrat plutôt que d'une tentative d'évaluer la réalité économique sous-jacente ; dans l'optique de l'ADRC, un crédit-bail est un crédit-bail et une vente est une vente. De plus, l'ADRC a déclaré que cette position s'applique à tous les crédits-baux, y compris les crédits-baux financiers. Les tests susmentionnés reflètent des concepts qui

ANALYSE LOCATION/ACHAT...

Les principaux éléments de l'analyse des avantages respectifs de la location ou de l'achat sont les suivants :

- Ampleur des sommes après impôt épargnées en louant plutôt qu'en achetant le bien.
- Validité des hypothèses touchant la valeur résiduelle ou le prix de cession du bien ; les considérations touchant la durée du bail, les conditions d'emprunt, etc.
- Inclusion de toutes les charges appropriées : taxes de vente, frais juridiques, frais d'installation et d'enlèvement, etc.
- Choix d'un taux d'actualisation approprié pour calculer la valeur actualisée.
- Simplicité de la documentation, souplesse de la structuration, intégralité du financement et autres considérations qualitatives.

Nota : L'analyse des avantages respectifs de la location et de l'achat ne peut pas être normalisée. Les avantages de la location dépendent de certaines données particulières au preneur éventuel, ainsi que du type de bien, des avantages qualitatifs de la location et du taux d'actualisation approprié. De plus, les conclusions de l'analyse seront différentes selon qu'il s'agit d'un contrat de cession-bail, d'un contrat prévoyant la cessibilité des amortissements, etc.



DIFFÉRENCES ENTRE LE CRÉDIT-BAIL ET LE PRÊT À TERME

Aspect	Prêt	Crédit-bail
Propriété du bien	<ul style="list-style-type: none"> * L'emprunteur est le propriétaire du bien * La Banque détient une garantie subsidiaire 	<ul style="list-style-type: none"> * Le bailleur est le propriétaire du bien * Le preneur utilise et entretient le bien et n'a pas à donner d'autres garanties
Régime fiscal des versements	<ul style="list-style-type: none"> * L'emprunteur déduit les intérêts versés et l'amortissement fiscal * Pour la Banque, seul l'intérêt constitue un revenu imposable 	<ul style="list-style-type: none"> * Le preneur a droit à la déduction de la totalité du loyer, mais pas à celle de l'amortissement, sauf clause contraire * Pour le bailleur, le loyer est entièrement considéré comme un revenu imposable ouvrant droit à un amortissement
Lien entre le remboursement, la propriété du bien et les impôts	<ul style="list-style-type: none"> * La Banque recouvre son investissement et touche des intérêts 	<ul style="list-style-type: none"> * Le bailleur recouvre son investissement sous la forme de loyers, de l'option d'achat et de l'amortissement fiscal
Le « taux » consenti	<ul style="list-style-type: none"> * Le taux d'intérêt est réel 	<ul style="list-style-type: none"> * Le taux est « implicite »

Nota : *Plutôt que d'inclure les loyers dans ses charges, le preneur peut se prévaloir de l'amortissement fiscal et d'un intérêt nominal sur le bail.*

Pour que les comparaisons de coût entre la location et le prêt soient valables, il est important de tenir compte des distinctions suivantes :

1. Le taux « implicite » du bail n'est pas un taux d'emprunt ou un taux d'intérêt.
2. Dans le cas du crédit-bail, la totalité des loyers est fiscalement déductible.
3. Dans le cas d'un prêt, seuls les intérêts ajoutés aux remboursements sont déductibles ; le contribuable a droit à l'amortissement fiscal du matériel.

