

- Loyers : 16 loyers trimestriels de 10 000 dinars par trimestre versés à terme échu.
- Option d'achat à la fin du bail : 6 512 D.
- Durée d'utilisation 8 ans.

L'option d'achat étant avantageuse, elle sera très probablement exercée.

L'entreprise capitalise les contrats de location-financement.

Il est demandé de :

- 1) Comptabiliser l'opération chez le preneur.**
- 2) Passer pour l'année 1999 les écritures se rattachant à cette opération.**

Solution :

Il convient dans un premier temps de déterminer les paiements minimaux :

- Soit 16 trimestrialités de 10 000 D chacune.
- Prix d'option : 6 512 D

1) Calcul de taux d'intérêt implicite chez le preneur :

$$120\,000\text{ D} = 10\,000\text{ D} \times \frac{1 - (1 + i)^{-16}}{i} + \frac{6\,512\text{ D}}{(1 + i)^{16}}$$

Soit un taux trimestriel de 4%.

Le tableau d'analyse des paiements se présente comme suit :

Date	Paiement nominal	Principal	Intérêt	Capital restant dû
				120 000
31/03/1999	10 000	5 200	4 800	114 800
30/06/1999	10 000	5 408	4 592	109 392
30/09/1999	10 000	5 624	4 376	103 768
31/12/1999	10 000	5 850	4 150	97 918
31/03/2000	10 000	6 083	3 917	91 835
30/06/2000	10 000	6 326	3 674	85 509
30/09/2000	10 000	6 580	3 420	78 929
31/12/2000	10 000	6 843	3 157	72 086
31/03/2001	10 000	7 117	2 883	64 969
30/06/2001	10 000	7 401	2 599	57 568
30/09/2001	10 000	7 698	2 302	49 870
31/12/2001	10 000	8 005	1 995	41 865
31/03/2002	10 000	8 326	1 674	33 539
30/06/2002	10 000	8 658	1 342	24 881
30/09/2002	10 000	9 004	996	15 877
31/12/2002	16 512	15 877	635	0

24 Immobilisation à statut juridique particulier 163 Crédit leasing Immobilisation prise en leasing	120 000	120 000
---	---------	---------

2) Ecritures à passer en 1999

Redevances payées

31/03/1999 163 Crédit leasing 65116 Intérêts des emprunts et dettes assimilées Banque Redevance leasing 1er trimestre 1999	5 200 4 800	10 000
30/06/1999 163 Crédit leasing 65116 Intérêts des emprunts et dettes assimilées Banque Redevance leasing 2ème trimestre 1999	5 408 4 592	10 000
30/09/1999 163 Crédit leasing 65116 Intérêts des emprunts et dettes assimilées Banque Redevance leasing 3ème trimestre 1999	5 624 4 376	10 000
31/12/1999 163 Crédit leasing 65116 Intérêts des emprunts et dettes assimilées Banque Redevance leasing 4ème trimestre 1999	5 850 4 150	10 000
d° 681 Dotations aux amortissements 284 Amortissements des immobilisations à statut juridique particulier Constatation de l'amortissement de l'immobilisation à statut juridique particulier : $120.000 / 8 = 15.000$ D	15 000	15 000
d° 163 Crédit leasing 505 Echéance à moins d'un an sur crédit leasing Principal remboursable en l'an 2000	25.832	25.832

Sous-section 2. Contrat de location simple

Les biens mis en possession de l'entreprise suite à des contrats de location simple ne répondent pas à la définition de l'actif. Les charges y afférentes sont prises en compte selon le principe de rattachement des charges et des produits, et ce, indépendamment de l'échelonnement des paiements dans le temps.

Le droit d'entrée versé par le preneur à la signature du contrat de location simple d'un bien immobilier est assimilé à un loyer payé d'avance dont la résorption se fait sur la durée du bail.

2) La cession ne donne lieu à aucune écriture, seul l'emprunt est comptabilisé.

Banque	120 000	
163 Crédit lease-back		120 000

(2) Cas d'une relocation-financement révélant une perte

Une entreprise signe un contrat de lease-back aux conditions suivantes :

- Montant convenu : 100 000 D.
- A la date de l'opération, l'immobilisation figure pour :
 - Valeur brute : 160 000 D
 - Amortissement : 50 000 D

Si le prix convenu correspond à la juste valeur de l'immobilisation donnée en lease-back, il convient de constater la moins-value en résultat. En revanche, si le prix fixé est un prix de convenance, la perte dégagée est selon le cas :

1) Comptabilisée au compte «278 Autres charges à répartir» proportionnellement aux amortissements lorsque la cession est comptabilisée.

2) Si la cession ne donne lieu à aucune écriture comptable, la perte n'est pas constatée et seul l'emprunt est enregistré.

B) Cas d'une location d'exploitation

Une entreprise cède un immeuble industriel puis le reloue pour un bail de 10 ans.

Cet immeuble figure au bilan :

- Valeur brute : 500 000 D
- Amortissement : 200 000 D

La juste valeur de l'immeuble à la date de cession s'élève à 700 000 D et le prix du marché des loyers est 50 000 D.

(1) Le prix de cession s'élève à 700 000 D et les loyers à 50 000 D par année.

Dans ce cas, la plus-value de 400 000 D est constatée en résultat, les loyers sont au fur et à mesure portés en charges.

(2) Le prix de cession est fixé à 500 000 D et les loyers à 50 000 D par année.

Dans ce cas, la plus-value de 200 000 D est constatée en résultat et les loyers courus comptabilisés en charges.

(3) Le prix de vente est fixé à 250 000 D et les loyers à 25 000 D.

Dans ce cas la moins-value est différée et rapportée en charges sur une période de 10 ans en plus des loyers courus portés en charges.

Dans ce cas, les écritures à passer sont les suivantes :