



Stanislas Bricka, avocat, Adm.A
BRICKA AVOCAT INC.
Auteur de *Le louage immobilier-Les baux commerciaux*,

Votre bail et vos états financiers... des changements importants à venir!

Pour les entreprises qui utilisent les Normes internationales d'information financière (IFRS), des changements importants vont survenir à partir du 1^{er} janvier 2019 pour les locataires en qui concerne la comptabilisation de l'impact financier de leur bail.

Actuellement, le bail apparaît dans les états financiers sous la forme d'une charge locative – le loyer – qui vient diminuer le profit de l'entreprise. Cette écriture n'apparaît que dans le compte d'exploitation (lequel reflète le résultat des activités de l'entreprise), et ne figure pas dans le bilan (lequel reflète l'état des avoirs et des dettes de l'entreprise).

D'un point de vue de la présentation des états financiers, l'avantage de la location d'un bien ou d'un immeuble par rapport à son achat est que, si l'achat est financé par un endettement, l'emprunt contracté vient grever le passif de l'entreprise – produisant ainsi un impact négatif – alors que le bail n'a, tel qu'indiqué ci-dessus, aucun effet sur le bilan. Autrement dit, il y a une grande disparité dans le bilan selon que l'entreprise est propriétaire ou locataire de ses locaux. Cette différence de traitement rend difficile l'évaluation de l'entreprise, par exemple lors de sa vente.

La nouvelle norme, « IFRS 16, Contrats de location », cherche à remédier à cette disparité en obligeant le locataire à comptabiliser le bail dans le bilan de son entreprise. Le bail deviendra un actif amortissable appelé « Actif au titre du droit d'utilisation », et le loyer, un intérêt. Ces écritures donneront lieu à des calculs complexes. Ainsi, la valeur actualisée des paiements de loyers se calculera à partir du taux d'intérêts implicite du bail ou au taux d'emprunt marginal du locataire.