

Alerte info financière

NORMES COMPTABLES POUR LES ENTREPRISES À CAPITAL FERMÉ (NCECF)

NOVEMBRE 2020

En décembre 2021, une modification a été apportée au chapitre 3065, « Contrats de location », dans le *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*. La modification s'applique pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2021, et une application anticipée est permise.

À la lumière des répercussions persistantes de la pandémie de COVID-19, le Conseil des normes comptables a décidé de prolonger, tant pour les preneurs que pour les bailleurs, la durée de la dispense facultative concernant le traitement comptable des allègements de loyer reçus ou accordés en conséquence de la pandémie de COVID-19. La modification a pour effet de prolonger d'un an la durée de la dispense facultative et s'applique aux paiements de loyer initialement dus au plus tard le 31 décembre 2022.

Comptabilisation des modifications de contrat de location liées à la pandémie de COVID-19

Le Conseil des normes comptables (CNC) a apporté en novembre 2020 des modifications au chapitre 3065, « Contrats de location », de la Partie II du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité* (le *Manuel*).

Le présent bulletin *Alerte info financière* de CPA Canada fait ressortir les principaux changements qui découlent de ces modifications et traite de certaines de leurs répercussions possibles sur le plan de la certification.

Quel est le principal objectif de ces modifications?

Les modifications ont pour principal objectif de simplifier pour les preneurs et les bailleurs le traitement comptable de certains allègements de loyer résultant directement de la pandémie de COVID-19. Les conséquences économiques de la pandémie de COVID-19 ont en effet donné lieu à l'octroi d'allègements comme des reports de paiement ou encore des réductions ou des exonérations de loyer.

Selon le chapitre 3065, qui contient les indications relatives aux modifications apportées aux dispositions d'un bail existant, ces modifications doivent être traitées comme un nouveau contrat de location. Or, cette exigence pourrait s'avérer lourde pour les entreprises à capital fermé, particulièrement celles qui ont de nombreux contrats de location. Le CNC a donc décidé d'offrir une dispense relative aux règles de comptabilisation des modifications de contrat de location pour les allègements de loyer qui résultent directement de la pandémie de COVID-19.

À qui les modifications s'appliquent-elles?

Les modifications visent les entreprises à capital fermé qui suivent la Partie II du *Manuel* et les organismes sans but lucratif (OSBL) du secteur privé qui suivent la Partie III. Elles s'appliquent aux bailleurs comme aux preneurs.

Quand ces modifications entrent-elles en vigueur?

Les modifications s'appliquent aux états financiers annuels des exercices prenant fin à compter du 31 décembre 2020. Leur application anticipée est permise, y compris dans les états financiers dont la publication n'est pas encore autorisée. Il est ainsi possible de se prévaloir de la dispense à l'égard des allègements de loyer liés à la COVID-19 qui sont reçus ou accordés en 2020.

Les modifications font l'objet d'une application rétrospective, selon la définition donnée à l'alinéa .05 d) du chapitre 1506, « Modifications comptables ». L'application rétrospective permet de comptabiliser de la même façon les allègements de loyer similaires liés à la COVID-19, y compris ceux qui, conformément au chapitre 3065, auront peut-être déjà été comptabilisés comme de nouveaux contrats de location avant que la dispense soit offerte.

Quels sont les principaux changements?

Le chapitre 3065 exige que les changements apportés aux clauses d'un bail existant, tels qu'une réduction de paiement de loyer, soient traités comme un nouveau bail. Or les modifications de la norme offrent aux bailleurs comme aux preneurs le choix de simplifier le traitement de certains allègements de loyer qui résultent directement de la pandémie de COVID-19. Il n'est cependant pas obligatoire d'appliquer cette simplification. Ainsi, par souci d'uniformité, certaines entités pourraient préférer traiter les allègements de loyer de la même manière qu'au cours des exercices précédents.

Le choix peut en outre s'exercer contrat par contrat. Par exemple, une entité pourrait appliquer le traitement simplifié uniquement aux contrats de location-acquisition, dont la comptabilisation est plus complexe que celle des contrats de location-exploitation; elle pourrait aussi décider de l'adopter seulement pour certains de ses contrats les plus significatifs.

Nous traiterons des principaux changements qui découlent de ces modifications sous trois aspects :

- A. Les allègements de loyer qui répondent aux conditions;
- B. Le preneur;
- C. Le bailleur.

A. Les allègements de loyer qui répondent aux conditions

Le traitement simplifié prévu par les modifications s'applique uniquement aux allègements de loyer qui répondent à *toutes* les conditions qui suivent.

1. L'allègement est accordé en conséquence directe de la pandémie de COVID-19.
2. Le total des paiements compte tenu de l'allègement est identique ou inférieur au total des paiements exigibles en vertu du bail initial. On considère qu'un allègement de loyer qui fait augmenter le total des paiements de loyer exigibles répond encore à cette condition si l'augmentation consiste uniquement à refléter la valeur temps de l'argent, mais pas plus.
3. S'il y a réduction des paiements de loyer, celle-ci ne porte que sur les paiements originellement exigibles le 31 décembre 2021 ou avant cette date. Par exemple, un allègement de loyer pourrait prévoir le report de paiement des loyers mensuels de 1000 \$ pour les 18 mois de juillet 2020 à décembre 2021 (18 000 \$ au total), la somme reportée étant payable sur 12 mois à raison de 1500 \$ par mois à compter de janvier 2022, en sus des paiements de loyer normaux de ces mois. Cet allègement respecte la condition, car il entraîne une réduction des paiements jusqu'au 31 décembre 2021, même si les paiements reportés seront réglés après cette date.

À retenir : les modifications du chapitre 3065 sont de portée limitée; elles visent uniquement les allègements de loyer motivés par la pandémie de COVID-19.

Voici des modifications de contrat de location qui ne répondent pas aux critères énumérés ci-dessus :

- les modifications résultant d'autres facteurs que la pandémie de COVID-19 (par exemple, des modifications qui étaient en cours de négociation avant le début de la pandémie);
- les modifications qui occasionnent une augmentation du total des paiements de loyer qui est supérieure à la valeur temps de l'argent;
- les modifications qui touchent les paiements de loyer exigibles après le 31 décembre 2021.

B. Le preneur

Lorsque l'allègement ne change pas le total des loyers exigibles (c'est-à-dire dans le cas d'un report), le preneur applique le traitement suivant.

1. Il comptabilise la charge de loyer conformément au bail initial. Il n'y a donc aucun effet sur la charge de loyer dans le cas d'un contrat de location-exploitation. De même, pour un contrat de location-acquisition, le preneur continue à comptabiliser une charge d'intérêts et à amortir le bien loué conformément au bail initial, comme s'il n'y avait jamais eu d'allègement.
2. Il comptabilise une dette de loyers du montant des paiements reportés.

Lorsque l'allègement réduit le total des loyers exigibles (c'est-à-dire dans le cas d'une exonération), le même traitement s'applique, sauf que le preneur impute la réduction du total des paiements de loyer au résultat net de la période à laquelle ils se rapportent.

À retenir : le preneur continue de traiter le bail comme il le faisait auparavant. Un report n'a aucun effet sur le résultat et se comptabilise comme une dette. Une exonération de loyer s'impute à la période qui en fait l'objet.

On trouve des exemples d'écritures dans l'annexe I ci-jointe.

Le preneur qui reçoit un allègement de loyer lié à la COVID-19 et opte pour le traitement simplifié doit fournir par voie de notes les informations indiquées ci-après.

1. Le fait qu'il a adopté le traitement comptable simplifié des allègements de loyer. Le preneur qui décide de continuer de traiter les allègements de loyer comme de nouveaux baux n'est pas tenu de l'indiquer, mais il peut le faire.
2. Le fait, le cas échéant, qu'il a appliqué le traitement comptable simplifié à certains allègements de loyer seulement, et les motifs qui justifient ce fait.
3. Le montant total des dettes de loyer liées aux reports de paiements.
4. Le montant total imputé au résultat net de la période pour laquelle les allègements donnent lieu à une réduction du total des paiements de loyer.

À retenir : le preneur doit indiquer dans quelle mesure il s'est prévalu du traitement permis par les modifications apportées au chapitre 3065, de même que les effets sur ses états financiers.

C. Le bailleur

Lorsque l'allègement ne change pas le total des loyers à recevoir (c'est-à-dire dans le cas d'un report), le bailleur applique le traitement suivant.

1. Il comptabilise le revenu de loyer conformément au bail initial. Il n'y a donc aucun effet sur le revenu de loyer dans le cas d'un contrat de location-exploitation. Pour un contrat de location-vente ou de location-financement, le bailleur continue d'inscrire le revenu d'intérêts conformément au bail initial, comme s'il n'y avait jamais eu d'allègement.
2. Il comptabilise une créance du montant des paiements reportés.

Lorsque l'allègement réduit le total des loyers exigibles (c'est-à-dire dans le cas d'une exonération), le même traitement s'applique, sauf que le bailleur impute la réduction du total des encaissements de loyer au résultat net de la période à laquelle ils se rapportent.

À retenir : le bailleur continue de traiter le bail comme il le faisait auparavant. Un report n'a aucun effet sur le résultat et se comptabilise comme une dette. Une exonération de loyer s'impute à la période qui en fait l'objet.

On trouve des exemples d'écritures dans l'annexe I ci-jointe.

Le bailleur qui accorde un allègement de loyer lié à la COVID-19 et opte pour le traitement simplifié doit fournir par voie de notes les informations indiquées ci-après.

1. Le fait qu'il a adopté le traitement comptable simplifié des allègements de loyer. Le bailleur qui décide de traiter les allègements de loyer comme de nouveaux baux n'est pas tenu de l'indiquer, mais il peut le faire.
2. Le fait, le cas échéant, qu'il a appliqué le traitement comptable simplifié à certains allègements de loyer seulement, et les motifs qui justifient ce fait.
3. Le montant total des loyers à recevoir qui résultent du report de paiements.
4. Le montant total imputé au résultat net de la période pour laquelle les allègements donnent lieu à une réduction du total des paiements de loyer.

À retenir : le recours au traitement comptable simplifié affectera la comparabilité avec les périodes pour lesquelles il n'était pas offert et avec les entités qui choisissent de ne pas s'en prévaloir. C'est pourquoi le CNC a décidé d'exiger que le bailleur indique dans quelle mesure il s'est prévalu du traitement permis par les modifications apportées au chapitre 3065, de même que les effets sur ses états financiers.

Y a-t-il des modifications corrélatives?

Aucune modification corrélative n'est apportée.

Quelles sont les répercussions possibles sur le plan de la certification?

Il se pourrait que le professionnel en exercice doive tenir compte des modifications du chapitre 3065 dont nous avons traité, pour planifier les aspects suivants de son audit et des procédures pertinentes :

- l'identification et l'évaluation des risques d'anomalies significatives au niveau des états financiers et des assertions pour les opérations de location;
- l'acquisition d'une compréhension des contrôles rattachés à la comptabilisation des contrats de location, et l'évaluation de leur conception et de leur mise en œuvre;
- la compréhension de la méthode comptable retenue pour les modifications de contrat de location et du processus de calcul et de comptabilisation de ces modifications;

- la conception et la mise en œuvre de procédures d'audit complémentaires en réponse à l'évaluation du risque d'anomalies significatives en ce qui concerne les opérations, obligations, actifs et informations à fournir se rapportant aux contrats de location;
- la mise en œuvre de procédures pour apprécier si la présentation et les informations fournies sont conformes au chapitre 3065.

Autres ressources

CNC

- [Contrats de location – Historique et fondement des conclusions](#)
- [COVID-19 – Ressources du CNC](#)

CPA Canada

- [Incidence de la COVID-19 sur les états financiers : Questions et considérations liées aux NCECF](#)
- [COVID-19 et états financiers : Questions et considérations relatives aux NCOSBL](#)
- [COVID-19 : Incidences sur l'information financière et ressources](#)

Commentaires

Merci de faire parvenir vos commentaires sur le présent bulletin *Alerte info financière*, ou vos suggestions pour les prochains, à :

Dina Georgious, CPA, CA

Directrice de projets, Information financière
Recherche, orientation et soutien

CPA Canada
 277, rue Wellington Ouest
 Toronto (Ontario) M5V 3H2
 Courriel : dgeorgious@cpacanada.ca

Annexe I

La présente annexe contient des exemples d'écritures de journal (pour la comptabilité du preneur et pour celle du bailleur) pour les opérations suivantes :

1. report de paiements de loyer de location-exploitation;
2. report de paiements de loyer de location-acquisition et de location-vente;
3. exonération de paiements de loyer de location-exploitation;
4. exonération de paiements de loyer de location-acquisition et de location-vente.

Chacun de ces exemples est repris du document [Contrats de location – Historique et fondement des conclusions](#) du CNC.

Exemple 1 – Report de paiements de loyer de location-exploitation

Voici un exemple d'écritures de journal relatives à un contrat de location-exploitation pour lequel est octroyé de janvier à mars 2021 un report de trois mois de paiements de loyer de 1000 \$ chacun, à rembourser d'octobre à décembre 2021. Dans un objectif de simplification, on suppose dans cet exemple, fourni uniquement à titre illustratif, que les paiements de loyer mensuels de 1000 \$ chacun n'ont pas changé de toute la durée du bail, ce qui donne une charge imputée de façon linéaire; on suppose aussi que tous les montants présentés sont bruts.

Chaque mois de janvier à mars 2021 (la durée du report) :

| | | | |
|----------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| <i>Comptabilité du preneur :</i> | | <i>Comptabilité du bailleur :</i> | |
| Dt Charge locative | 1 000 | Dt Créance locative | 1 000 |
| | | (report) | |
| | | Ct Produits locatifs | 1 000 |
| | | | |
| Ct Dette locative | 1 000 | | |
| (report) | | | |

Chaque mois d'avril à septembre 2021 :

| | | | |
|----------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| <i>Comptabilité du preneur :</i> | | <i>Comptabilité du bailleur :</i> | |
| Dt Charge locative | 1 000 | Dt Trésorerie | 1 000 |
| | | Ct Produits locatifs | 1 000 |
| | | | |
| Ct Trésorerie | 1 000 | | |

Chaque mois d'octobre à décembre 2021 :

| | | | |
|----------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| <i>Comptabilité du preneur :</i> | | <i>Comptabilité du bailleur :</i> | |
| Dt Charge locative | 1 000 | Dt Trésorerie | 2 000 |

| | | | |
|-------------------------------|-------|---------------------------------|-------|
| Dt Dette locative (report) | 1 000 | Ct Créance locative (report) | 1 000 |
| Ct Trésorerie | 2 000 | Ct Produits locatifs | 1 000 |

Exemple 2 – Report de paiements de loyer de location-acquisition et de location-vente

Voici un exemple d'écritures de journal relatives à un contrat de location-acquisition/location-vente pour lequel est octroyé de janvier à mars 2021 un report de trois mois de paiements de loyer de 1000 \$ chacun, à rembourser d'octobre à décembre 2021. Dans un objectif de simplification, on suppose dans cet exemple, fourni uniquement à titre illustratif, que la charge d'intérêts est la même chaque mois, et que tous les montants présentés sont bruts. On présume par ailleurs qu'aucun intérêt n'est inclus dans la créance locative ou dans la dette locative.

Chaque mois de janvier à mars 2021 :

Comptabilité du preneur :

| | | |
|---|-----|-------|
| Dt Charge d'intérêts | 250 | |
| Dt Oblig. – contrat de location-acquisition | 750 | |
| Ct Dette locative (report) | | 1 000 |

Comptabilité du bailleur :

| | | |
|--|-----|-------|
| Dt Créance locative (report) | | 1 000 |
| Dt Produits non gagnés | 250 | |
| Ct Produits financiers | | 250 |
| Ct Paiements exigibles en vertu du bail | | 1 000 |

Chaque mois d'avril à septembre 2021 :

Comptabilité du preneur :

| | | |
|---|-----|-------|
| Dt Charge d'intérêts | 250 | |
| Dt Oblig. – contrat de location-acquisition | 750 | |
| Ct Trésorerie | | 1 000 |

Comptabilité du bailleur :

| | | |
|--|-----|-------|
| Dt Trésorerie | | 1 000 |
| Dt Produits non gagnés | 250 | |
| Ct Produits financiers | | 250 |
| Ct Paiements exigibles en vertu du bail | | 1 000 |

Chaque mois d'octobre à décembre 2021 :

Comptabilité du preneur :

| | | |
|---|-----|--|
| Dt Charge d'intérêts | 250 | |
| Dt Oblig. – contrat de location-acquisition | 750 | |

Comptabilité du bailleur :

| | | |
|------------------------|-----|-------|
| Dt Trésorerie | | 2 000 |
| Dt Produits non gagnés | 250 | |
| Ct Produits financiers | | 250 |

| | | | | |
|-------------------------------|-------|---------------|--|-------|
| Dt Dette locative (report) | 1 000 | | Ct Paiements exigibles en vertu du bail | 1 000 |
| | | Ct Trésorerie | 2 000 | |
| | | | Ct Créance locative (report) | 1 000 |

Exemple 3 – Exonération de paiements de loyer de location-exploitation

Voici les écritures de journal relatives à un contrat de location-exploitation pour lequel est octroyée de janvier à mars 2021 une exonération de trois mois de paiements de loyer de 1000 \$ chacun, qui n'auront pas à être remboursés. Dans un objectif de simplification, on suppose dans cet exemple, fourni uniquement à titre illustratif, que les paiements de loyer mensuels de 1000 \$ chacun n'ont pas changé de toute la durée du bail, ce qui donne une charge imputée de façon linéaire; on suppose aussi que tous les montants présentés sont bruts.

Chaque mois de janvier à mars 2021 (la durée de l'exonération) :

Comptabilité du preneur :

| | | |
|--------------------|-------|-------------------------|
| Dt Charge locative | 1 000 | |
| | | Ct Gain sur exonération |
| | | 1 000 |

Comptabilité du bailleur :

| | | |
|--------------------------|-------|----------------------|
| Dt Perte sur exonération | 1 000 | |
| | | Ct Produits locatifs |
| | | 1 000 |

Chaque mois d'avril à décembre 2021 :

Comptabilité du preneur :

| | | |
|--------------------|-------|---------------|
| Dt Charge locative | 1 000 | |
| | | Ct Trésorerie |
| | | 1 000 |

Comptabilité du bailleur :

| | | |
|---------------|-------|----------------------|
| Dt Trésorerie | 1 000 | |
| | | Ct Produits locatifs |
| | | 1 000 |

Exemple 4 – Exonération de paiements de loyer de location-acquisition et de location-vente

Voici un exemple d'écritures de journal relatives à un contrat de location-acquisition/location-vente pour lequel est octroyée de janvier à mars 2021 une exonération de trois mois de paiements de loyer de 1000 \$ chacun, qui n'auront pas à être remboursés. Dans un objectif de simplification, on suppose dans cet exemple, fourni uniquement à titre illustratif, que la charge d'intérêts est la même chaque mois, et que tous les montants présentés sont bruts. On présume par ailleurs qu'aucun intérêt n'est inclus dans la créance locative ou dans la dette locative.

Chaque mois de janvier à mars 2021 :

Comptabilité du preneur :

| | | |
|---|-----|-------------------------|
| Dt Charge d'intérêts | 250 | |
| Dt Oblig. – contrat de location-acquisition | 750 | |
| | | Ct Gain sur exonération |
| | | 1 000 |

Comptabilité du bailleur :

| | | |
|--------------------------|-------|---|
| Dt Perte sur exonération | 1 000 | |
| Dt Produits non gagnés | 250 | |
| | | Ct Produits financiers |
| | | 250 |
| | | Ct Paiements exigibles en vertu du bail |
| | | 1 000 |

Chaque mois d'avril à décembre 2021 :

Comptabilité du preneur :

| | | |
|---|-----|---------------|
| Dt Charge d'intérêts | 250 | |
| Dt Oblig. – contrat de location-acquisition | 750 | |
| | | Ct Trésorerie |
| | | 1 000 |

Comptabilité du bailleur :

| | | |
|------------------------|-------|---|
| Dt Trésorerie | 1 000 | |
| Dt Produits non gagnés | 250 | |
| | | Ct Produits financiers |
| | | 250 |
| | | Ct Paiements exigibles en vertu du bail |
| | | 1 000 |

AVERTISSEMENT

La présente publication, préparée par Comptables professionnels agréés du Canada (CPA Canada), fournit des indications ne faisant pas autorité. CPA Canada et les auteurs déclinent toute responsabilité ou obligation pouvant découler, directement ou indirectement, de l'utilisation de cette publication.

© 2020 Comptables professionnels agréés du Canada

Tous droits réservés. Cette publication est protégée par des droits d'auteur et ne peut être reproduite, stockée dans un système de recherche documentaire ou transmise de quelque manière que ce soit (électroniquement, mécaniquement, par photocopie, enregistrement ou toute autre méthode) sans autorisation écrite préalable.

Pour savoir comment obtenir cette autorisation, veuillez écrire à permissions@cpacanada.ca.